

股份代號 9666.HK

Stock Code 9666.HK

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(a joint stock company incorporated in the People's Republic of China with limited liability)

金科智慧服務集團 股份有限公司

Jinke Smart Services Group Co., Ltd.

2020年度報告
ANNUAL REPORT 2020

JINKE 金科服務
美好你的生活

目錄

公司資料	2
財務概要	4
榮譽和大事件	6
董事長致辭	11
管理層討論及分析	13
董事、監事及高級管理層履歷	31
企業管治報告	42
董事會報告	54
監事會報告	73
獨立核數師報告	77
綜合全面收益表	82
綜合財務狀況表	83
綜合權益變動表	85
綜合現金流量表	86
綜合財務報表附註	87
四年財務概要	178
詞彙及釋義	180

公司資料

董事會

執行董事

夏紹飛先生(董事長)
羅傳嵩先生
徐國富先生

非執行董事

羅利成先生
梁忠太先生
李楠先生

獨立非執行董事

曹國華先生
袁林女士
陳志峰先生

監事

余勇先生
韓翀先生
任文娟女士

聯席公司秘書

徐國富先生
劉國賢先生

授權代表

徐國富先生
劉國賢先生

審核委員會

陳志峰先生(主席)
梁忠太先生
曹國華先生

薪酬委員會

袁林女士(主席)
羅利成先生
曹國華先生

提名委員會

夏紹飛先生(主席)
袁林女士
曹國華先生

中國總部

中國重慶市
江北區
石馬河街道
盤溪路480號
金科十年城
東區A4棟

中國註冊辦事處

中國重慶市
江北區
五里店
五黃路側
金科花園

香港主要營業地點

香港
灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心
40樓

H股證券登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港
中環
太子大廈22樓

合規顧問

國泰君安融資有限公司

有關香港法律的法律顧問

盛德律師事務所

主要往來銀行

中國工商銀行重慶龍湖支行

招商銀行重慶金科十二坊支行

投資者關係

投資者關係部
電郵：irjks@jinke.com
電話：+86 (023) 8825 9666

公司網站

www.jinkeservice.com

股份代號

09666

財務概要

綜合損益及其他全面收益表概要

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
收入(人民幣百萬元)	3,358.9	2,327.7
毛利(人民幣百萬元)	997.4	635.7
毛利率	29.7%	27.3%
截至年度溢利(人民幣百萬元)	633.2	374.4
純利率		
本公司擁有人應佔年度溢利(人民幣百萬元)	617.6	366.5
每股基本盈利(人民幣元)*	1.24	0.8
股東權益回報率(加權平均)	16.3%	90.1%

* 本公司H股於2020年11月17日上市。超額配股權於2020年12月10日獲悉數行使，股份於2020年12月15日獲發行。截至2020年12月31日止年度(「年度」或「期間」)及截至2019年12月31日止年度的普通股加權平均數分別為497,011,000股及455,473,000股。詳情載於本年報綜合財務報表附註13。

財務概要

綜合財務狀況表概要

	於12月31日	
	2020年	2019年
資產總值(人民幣百萬元)	8,552.2	4,093.9
現金及現金等價物(人民幣百萬元)	6,840.3	333.1
權益總額(人民幣百萬元)	7,252.5	505.0
資產負債比率	-	3.6

榮譽和大事件

金科服務2020年榮譽

序號	頒獎日期	發獎單位	獎項名稱
1	2020年5月	中國指數研究院	2020中國物業服務百強企業綜合實力TOP10
2	2020年5月	中國指數研究院	2020中國物業服務百強服務質量領先企業
3	2020年5月	中國指數研究院	2020重慶市物業服務企業綜合實力TOP10
4	2020年5月	中國指數研究院	2020無錫市物業服務企業綜合實力TOP10
5	2020年5月	中國指數研究院	2020鄭州市物業服務企業綜合實力TOP10



榮譽和大事件

金科服務2020年榮譽

序號	頒獎日期	發獎單位	獎項名稱
6	2020年5月	中國指數研究院	2020中國物業服務百強企業
7	2020年5月	中國指數研究院	2020中國特色物業服務領先企業－城市服務
8	2020年9月	中國指數研究院	2020中國物業服務專業化運營領先品牌企業
9	2020年9月	中國指數研究院	2020中國物業服務市場化運營領先品牌企業
10	2020年9月	中國指數研究院	2020中國產業物業服務優秀品牌

6



7



8



9



10



榮譽和大事件

金科服務2020年榮譽

序號	頒獎日期	發獎單位	獎項名稱
11	2020年9月	中國指數研究院	2020品牌價值人民幣90.01億元
12	2020年5月	中國指數研究院	2020值得資本市場關注的物業服務企業
13	2020年9月	中物研協、中國房地產測評中心	2020商業物業服務領先企業
14	2020年9月	中物研協、中國房地產測評中心	2020特色物業服務品牌企業 – 公建服務
15	2020年9月	中物研協、中國房地產測評中心	2020西部品牌物業服務企業10強

11



12



13



14



15



2020金科服務大事件

1

2020年1月19日，2020年度金科家宴暨業主大會在重慶啟幕，隨後在成都、鄭州、長沙、無錫等多地舉行。全國業主代表及媒體代表、金科服務合作夥伴共聚一堂。金科服務進行了一場有溫度的2019年終總結，並展望2020美好未來。同時，金科業主藝術團用精彩的表演為在場的鄰居、嘉賓獻上新年的祝福。



2

2月伊始，武漢的新冠疫情形勢嚴峻，火神山醫院建立後急需一批高專業的物業服務人員保障醫院後勤。金科服務組建一支13人的志願者團隊，緊急馳援武火神山。該團隊在火神山醫院奮戰64天，為抗擊新冠肺炎疫情做出突出貢獻，受到部隊高度認可，並獲評由國家民政部頒發的「慈善楷模」榮譽。



3

2020年2月下旬至3月上旬，新冠疫情形勢好轉，全國各企業陸續復工。金科服務針對產業園區、寫字樓等業態項目定制防疫方案，護航各企業復工復產，受到全國合作單位的一致好評，重慶高新區九龍園區管委會、湖南省瀏陽市行政審批服務局、中國南方航空湖南分公司、中國華冶科工集團等單位紛紛向金科服務送上表彰函、感謝信、錦旗等。



4

2020年6月24日，端午節前夕，金科大社區2020端午鄰里文化活動開展。這是自疫情後，金科服務舉辦的首個大型鄰里文化活動。本次活動，金科服務提前1個月開始籌備，從市郊農村收集艾草手工製作香囊，為業主送上節日祝福，並結合各地傳統習俗舉辦一系列遊園活動，受到全國業主的高度好評。



榮譽和大事件



5

2020年7月初，金科兒童成長中心升級亮相重慶社區。升級後的金科兒童成長中心定位為「友好型」社區小型綜合體，在教育理念上，倡導哈佛大學教育研究院加德納教授的多元智能理論，以「繪本故事+情景遊戲」促進兒童大腦發育，培養思維習慣及自主學習能力，通過「故事」讓孩子養成早期閱讀習慣，用「遊戲」刺激兒童多感官融入，實現兒童的社會性發展。

6

2020年9月19日至30日，2020金科大社區鄰里藝術節暨首屆寵粉節在重慶、北京、鄭州、長沙、無錫等百餘城陸續開展。活動內容包括由業主藝術團帶來的中秋晚會、由傳統文化習俗組成的遊園會活動等。全國金科業主在各個城市喜樂相聚，共慶中秋。



7

2020年11月17日，金科服務正式於香港聯合交易所主板上市，股票代碼9666.HK。上市慶祝午宴上，金科天啟4.0—智慧城市系統同步升級亮相，從社區、商業、城市等管理維度進行賦能，是突破性的大數據分析平台和服務管理平台。



8

2020年12月24日至28日，金科式美好生活首次在西藏徐徐拉開了大幕。在拉薩城關區，由金科提供服務的天峰祥和西苑正式迎來了盛大交付，當醇香的青稞酒裝入銀盞，代表着吉祥的哈達披上肩頭，834戶業主走上了心馳已久的回家之路。





“
用溫暖的心，
做有溫度的事，
美好你的生活。
”

夏紹飛

各位股東：

隨着全球經濟的深刻變化和中國社會的快速轉型，物業行業迎來高速發展，行業價值得到重塑。過去五年，我們秉承「服務+生態、服務+科技」的發展戰略，堅持以客戶滿意為核心，持續構建社區生態，不斷強化科技賦能，使公司在客戶滿意、增值業務、人均效能等方面具備強大優勢。未來五年，是公司五年十倍增長的開局之年，我們將進一步深化「服務+科技，服務+生態」發展戰略，強化「生態+科技」雙引擎在公司發展中的戰略作用，進一步疊代空間服務、

生活服務、科技服務三大業務板塊核心能力，強化新服務、新生態、新科技三大能力協同，積極佈局健康和文體旅業務，推動各業務全面由社區走向社會，向着世界一流的智慧服務供應商奮進。

「新五年新十倍」元年，我們揚帆起航。

於城市空間服務，我們將堅持以客戶滿意為核心，做強城市密度和深耕發展，保持公司強大的發展優勢。

在用戶服務品質方面，我們將始終堅持內外一致的服務標準，持續創新互動式服務、策劃型服務及增量式服務，進一步提升客戶滿意度。在市場拓展方面，我

董事長致辭

我們將進一步強化外拓團隊建設、激勵體系建設，強化在優勢區域的業務佈局，加大對商寫辦公、學校、醫院等非住宅業態的拓展，進一步向城市服務延伸。在收併購方面，我們將利用自身資本及資源優勢，謹慎面對收併購機會，選取在業務情況、營業規模、盈利能力及增長潛力方面與公司高度契合的標的，提升公司的管理規模及盈利能力。

於美好生活服務，我們將堅守服務+生態戰略，充分發揮住宅體量和密度優勢，聚焦生態核心優勢賽道，協同多賽道發展。

我們將持續提升社區增值業務專業化、體系化、標準化能力建設。對現有旅居綜合服務、家庭生活服務、家居煥新服務等優勢增值業務，我們將進一步整合資源，快速搭建本地生活供應鏈，使營收及盈利呈倍數增長，並使形成一至兩條全國領先的「龍頭」業務賽道，實現增值服務賽道的領跑。同時，我們將發揮13年社群和鄰里文化建設優勢，以鄰里社群為原點，依靠社區大數據能力，積極探索文化、體育、健康等精神類服務業務，加快整合佈局上下游產業鏈，為業主及家庭需求精準提供貼心的增值服務，使業務從社區走向社會，持續構建一流的美好生活服務商。

於智慧科技服務，我們將堅守服務+科技戰略，加快數字化轉型，持續推進人力機械化、機械智能化，加強對外輸出科技數智服務。

我們一直高度重視科技研發，把物業降本增效作為對內賦能的核心工作，全面推動智能安防平台、雲車場、雲監控、雲能耗等一系列遠程線上管理平台的打

造和升級，降本降耗，提升運營管理能力，同時配合大管家、大社區、大運營三大管理服務平台，讓項目、員工對工作中的信息與節點能夠高速響應，精準執行。未來，我們將加快推進機器人在項目管理中的應用，持續落地運轉清掃、巡邏、運輸等機器人，強化人機協同作業。此外，公司將利用領先的科技實力，推進產品研發和產品力提升，組建強大的研發、銷售、運營維護、售後服務全周期團隊，強化科技數智服務能力的對外輸出，加快落地智慧社區、智慧園區和數智城市服務項目，實現數智城市服務與物業項目拓展的雙向賦能。

本人僅代表董事會，感謝我們所有員工和管理團隊為公司業績付出的不懈努力和奉獻，本人亦對所有股東和利益相關者的信任與支持表示衷心感謝。金科服務一直堅持長期主義，以客戶滿意為核心，高質效、高品質、高密度、高滿意度、高科技含量，堅守高效益、高質量的高速增長。星辰大海，不忘初心，逐浪前行，2021，我們全力奔跑，超越更棒的自己，以終為始，年增利80%，我相信五年十倍的增長計劃一定能夠超額實現。

夏紹飛

董事長兼執行董事

中國重慶，2021年3月24日

市場回顧

市場回顧及概覽

2020年，新冠疫情對全球政治經濟格局影響巨大而深遠，世界面臨百年未有之大變局，全球經濟全面承壓。中國，不僅及時有效控制住新冠疫情的蔓延，同時還實現經濟穩步恢復，全年經濟實現正增長，GDP首破百萬億大關。在經濟復甦過程中，物業服務行業以其穩定的盈利能力和充沛的現金流，獲得資本高度認同，行業價值得到重塑，同時，行業利好政策持續釋放，物業服務行業迎來高速發展期，行業加快集中化、多元化、數字化、智能化變革，促進物業管理行業模式從密集型勞動輸出向集約型現代服務模式轉變。

趁借行業資本之東風，公司順勢而為，於2020年登陸聯交所主板，伴隨行業發展，承蒙各位股東支持，公司實現高速增長，繼續保持西南第一，中國前十的綜合智慧物業服務商。

收入利潤保持高速增長，合約在管保持健康提升。2020年，本集團實現收入約人民幣3,358.9百萬元，較2019年同期增加44.3%，毛利約為人民幣997.4百萬元，同比增長約56.9%，全年實現淨利潤約人民幣633.2百萬元，同比增長69.1%，全年實現歸屬母公司淨利約為人民幣617.6百萬元，較上年同期增長約68.5%。若扣除外匯匯兌損失的影響，歸屬母公司淨利約為人民幣651.9百萬元，較上年同期增長約79.53%。於2020年12月31日，本集團已完成25個省市、152個城市的全國化佈局，在管面積共計約156百萬平方米，其中獨立第三方佔比48.6%；合約面積共計約277百萬平方米，獨立第三方佔比56.3%，規模與質效有質量增長。

財務指標穩中向好，經營指標高位運行。2020年，本集團實現毛利約為人民幣997.4百萬元，同比增長約56.9%，毛利率較2019年提升2.4個百分點，達到29.7%，其中物業管理服務毛利率約26.3%，較上年同比增長4.6個百分點。受益於科技賦能、降本增效的持續實施，本集團費用率較2019年下降2.9個百分點，達到7.1%，淨利率持續提升至18.9%，較去年同期增長2.8個百分點。因西部大開發稅收優惠政策及高新技術企業稅率優惠政策，公司綜合所得稅率為17.5%。同時，源於我們優質的服務品質及良好的市場口碑，客戶滿意度連續9年超過90%，平均物業管理費逐年提升達到每平方米／月人民幣2.18元，收繳率保持90%高位，年內金科大社區APP註冊人數增長20萬用戶，科技化改革效果顯著。

管理層討論及分析

四大板塊均衡發展，板塊成績再創新高。2020年，本集團四大業務板塊物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務、智慧科技服務收入分別為人民幣2,024.0百萬元、人民幣876.1百萬元、人民幣411.1百萬元，人民幣47.7百萬元。其中，物業管理服務得益於在管面積規模穩步增長以及非住宅項目增加，收入同比增長38.1%；社區增值服務，我們圍繞業主「食、住、行、遊、購、育」等個性化需求，建立了一套全生命週期的增值服務體系，收入大幅增長72.3%；智慧科技服務，我們持續強化科技產品力輸出，為第三方提供智能解決方案業務顯著增加，智慧社區、智慧案場等業務持續增長，收入大幅提升77.3%，毛利率高達53.6%；非業主增值服務，隨著母公司銷售規模持續高速增長及我們向第三方房地產開發商提供增值業務類型增加，收入同比增長46.9%。

2020年回顧

堅持品質領先，追求滿意先行。我們一直堅持客戶滿意度為核心的發展戰略，為客戶提供「滿意+驚喜」式心悅服務，實現從客戶滿意到客戶推薦，圍繞多元業務模式，建立了金管家、金悅家、金慧家三大標準化服務體系，實現高質量標準化服務，確保不同業務線及不同項目保持一致性高質量服務品質，外接項目的客戶滿意度近85%，保障了我們外接項目近100%的高續簽率，獲得良好的市場口碑。同時，為更好的提升服務品質，本集團持續開展「十年如新計劃」，投入超過2億用於社區修繕及環境維護，讓業主真切感受到「與時光逆行，與美好相隨」，受益於此，業主資產及社區空間價值持續提升，我們服務5年以上小區的二手房成交均價高於同比小區，做到用美好服務為社區賦能，進一步提升業主黏性及忠誠度，管理項目累計完成35個項目44批次物業費單價提升。

堅持價值外拓，造就長跑能力。本集團保持在管面積、合約面積穩步增長，基於我們現有的管理規模，退管低績效項目10百萬平方米，優化項目資源分配，持續提升基礎物管毛利率及公司長期盈利能力；我們依託物業服務方面的先進技術能力，快速拓展多元化服務業態，服務非住宅項目共計215個，已構成涵蓋產業園、商寫辦公樓、醫院、學校、公建等多業態服務體系，並縱向延伸積極獲取城市服務項目8個。我們致力於深耕西南區域，做實城市密度戰略，重慶單一城市，我們的管理規模超過80百萬平方米，服務超過50萬戶家庭，規模效應顯著。同時，依靠強大的市場拓展能力，快速拓展華中、華東、華南、華北等區域市場佔有率，我們現有的外接項目，超過80%來自招投標。我們堅持低成本外拓策略，通過招投標、戰略合作、合資合作等形式外拓，注重規模與盈利能力的可持續增長。

管理層討論及分析

圍繞客戶物質精神需求，增值業務業績穩步提升。我們圍繞業主物質精神高頻需求，持續開展高質量增值服務。針對非業主增值，我們利用專業能力積極拓展市場業務，2020年我們服務了437個案場項目，其中外接獨立第三方項目143個，我們依託強大的科技實力，將傳統案場服務升級為智慧案場服務，為客戶提供智能化、現代化體驗，2020年服務智慧案場超200個；針對房屋建造週期，我們提供全生命週期的增值業務，於建造初期，我們提供專業化、智慧化的諮詢服務，於交付前，我們提供專業的房屋檢驗服務，提升房屋交付質量。針對社區增值服務，我們從社區入口和專業維度出發，圍繞業主「食、住、行、遊、購、育」，循序漸進推動旅居綜合服務、家庭生活服務、家居煥新服務、園區經營服務板塊細分業務發展，其中家庭生活服務板塊包含我們社區團購子品牌福鄰社增長迅猛，營收年內大幅增長206%，獲得業主高度認可。旅居綜合服務、家居煥新服務、園區經營服務三大板塊業績貢獻持續提升，營收能力逐漸加強。

堅持科技底色，打造一流數智平台。我們依靠行業領先的科技實力，持續推進人力機械化、機械智能化改革，通過一流的數智平台，集成物聯中台、AI中台、數據中台、業務中台、3D數字引擎、視頻動態感知為一體，賦能管理，運營水平大幅改進，實現項目計劃精細化管理，節點達成率超過95%。我們獨立開發的天啟雲城智慧系統完成4.0版本升級，實現數據與業務深度融合，將人工智能進一步融入智慧生活，構建完整客戶畫像，個性化滿足客戶的多元需求。我們擁有超百人的核心技術人員，擁有16項國家知識產權專利及19項國家級軟件著作權，我們持續與業內科技龍頭企業達成戰略合作，利用自身「科技+數據+場景+服務」優勢，形成優勢互補，持續提升科技硬實力。我們積極拓展外部智慧業務，為智慧城市、智慧政企、智慧社區、智慧樓宇提供定制化的智慧管理服務解決方案。

持續履行社會責任，積極高額回饋股東。我們堅持在全國倡導鄰里文化，提出「敬老、愛妻、親子、睦鄰、惜己」理念，先後搭建「鄰里萬家宴、鄰里旅遊季、鄰里藝術節、鄰里親情節、鄰里運動會、鄰里踏青季」等六大鄰里系列活動平台，並構建金科520日、大社區志願者日、福鄰社、鄰里節等鄰里親情活動平台，著力構建金科親情社區。同時，面對疫情，構築起社區安全最後一道防線，所轄全國項目實現「0交叉感染」；公司13名志願者馳援武漢火神山醫院，逆向而行，做好物管服務，獲得「全國抗疫先進個人」稱號，積極踐行社會責任。公司高質量快速發展離不開股東的支持，我們秉承與股東共同成長，分享成長碩果的理念，保持高分紅比，2020年度董事會建議每股派發股息人民幣0.5元（含稅）。

管理層討論及分析

展望未來

隨著物業行業資本的大量湧入，行業集中度將進一步提升，市場競爭將更為激烈，馬太效應將會顯現。面對更為嚴峻的競爭壓力，公司將進一步深化「服務+科技，服務+生態」的發展戰略，持續發展生活服務、科技服務、空間服務三大業務板塊，推動各業務由社區走向社會，向著世界一流的智慧服務供應商奮進。

我們將進一步健全公司治理體系，打造先進的人才機制，激發業務發展。我們一直重視公司治理體系的建設，現已建立完善的公司治理體系及獨立的內部監督體系，確保公司合法合規的健康運行，保證我們的股東利益。對於人才機制，我們將在實行2017年及2020年兩期員工持股計劃的基礎上，進一步優化和調整，激勵和吸引優秀人才加入，讓我們與員工目標統一、結果統一和利益統一。公司將推動事業合夥人機制，對所有增值服務板塊實行事業部改革，逐漸開展員工持股機制。我們還持續強化人才招聘，培訓、培養體系，建設專業序列的人才梯隊，確保服務質量穩步提升。為了進一步吸引年輕人的加入，我們實施了全國性應屆生「星悅生」招聘計劃，吸引有潛力的青年人才加入，保持員工隊伍活力。

於城市空間服務，我們將持續整合優質資源，實現盈利與規模兼併式增長。我們將抓住物業管理行業市場化發展趨勢，加強外拓資源投入，堅持內延+外生增長，依託行業領先的客戶滿意度、良好的品牌美譽度、領先的數字化能力，整合優質資源，持續進行市場化拓展，主要通過招投標、戰略合作、合資合作等形式，實現有價值的規模增長；利用自身資本加資源優勢，我們將謹慎面對收併購機會，選取能在業務情況、營業規模、盈利能力及增長潛力方面與我們高度契合的標的，提升我們的管理規模及盈利能力。同時，積極拓展非住宅板塊，強化大後勤綜合服務商角色，加大對商寫辦公、學校、醫院等業態的拓展，進一步向城市服務延伸，致力於構建更好的城市環境。

於智慧科技服務，我們將持續進行數字化轉型，推動智慧城市、智慧社區建設。我們將持續升級迭代智慧化集成系統，提升數字化、智能化水平，以實現更好、更有效的管理，落實人力機械化策略，加快推進運轉清掃、巡邏、運輸等機器人的實際應用，進一步提升我們的滿意度及持續降本增效，依靠大數據、5G網絡、人工智能等數字化技術的實際應用，持續提升智慧社區管理。此外，我們將利用領先的科技實力，推進產品研發和產品力提升，組建強大的研發、銷售、運營維護、售後服務全週期團隊，向行業中小物企輸出全生命週期的智能解決方案，助其提升智慧化水平，我們將進一步拓展智慧城市、智慧政企、智慧社區業務，為國家數字化社會建設貢獻力量。

管理層討論及分析

於美好生活服務，我們將持續聚焦社區生態圈，構建社區商業新模式。通過龐大的業主基數、精準的業主需求把控、專業的運營服務團隊，我們將持續發展旅居綜合服務、家庭生活服務、家居煥新服務、園區經營服務四大板塊業務，做優現有增值業務，做大營收規模，提升盈利能力。秉承為業主創造更優質的生活方式，大力發展社區團購、旅遊、資產管理、成長教育業務，快速佈局團餐、城市綜合服務等業務，積極探索文化、體育、健康類消費業務，依託管理基數為核心，以社區為出發點，打破現有思維邊界，將業務從社區走向社會，利用線上+線下服務能力，整合上下游產業鏈優勢，為業主打造全方位的個性化服務，進一步提升盈利能力，增加業主黏性，持續構建一流的美好生活服務商。

財務回顧

收益

本年度，本集團的收益來自四條業務線，即：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；(iii)社區增值服務；及(iv)智慧科技服務。

下表載列所示年度本集團按業務線劃分的總收益詳情：

	截至12月31日止年度			
	2020年 (人民幣千元)		2019年 (人民幣千元)	
		%		%
物業管理服務	2,024,034	60.3	1,465,792	62.9
非業主增值服務	876,082	26.1	596,391	25.6
社區增值服務	411,100	12.2	238,603	10.3
智慧科技服務	47,728	1.4	26,871	1.2
總計	<u>3,358,944</u>	<u>100.0</u>	<u>2,327,657</u>	<u>100.0</u>

本集團的收益由截至2019年12月31日止年度的人民幣2,327.7百萬元增加約44.3%至截至2020年12月31日止年度的人民幣3,358.9百萬元。此增加乃主要由於：

- (i) 來自物業管理服務的收益由截至2019年12月31日止年度的人民幣1,465.8百萬元增加約38.1%至截至2020年12月31日止年度的人民幣2,024.0百萬元，乃主要由於本集團業務擴張推動所致，在管建築面積由於2019年12月31日的120.5百萬平方米增加約29.6%至於2020年12月31日的156.2百萬平方米；
- (ii) 來自非業主增值服務的收益由截至2019年12月31日止年度的人民幣596.4百萬元增加約46.9%至截至2020年12月31日止年度的人民幣876.1百萬元，乃主要由於向物業開發商提供的案場服務因銷售案場數目的增加而增加帶動所致；

管理層討論及分析

- (iii) 來自社區增值服務的收益由截至2019年12月31日止年度的人民幣238.6百萬元增加約72.3%至截至2020年12月31日止年度的人民幣411.1百萬元，乃主要由於本集團物業管理業務規模增加及向業主提供的增值服務擴充帶動所致；
- (iv) 來自智慧科技服務的收益由截至2019年12月31日止年度的人民幣26.9百萬元增加約77.3%至截至2020年12月31日止年度的人民幣47.7百萬元，乃主要由於以下因素推動所致：(i)本集團為獨立第三方開發的智能解決方案增加；及(ii)在本集團提供案場服務的銷售案場更廣泛實施生命家系統。

物業管理服務

下表載列於所示日期在管建築面積明細及所示年度按物業開發商類型劃分的提供物業管理服務所得收益總額之明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	在管建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	在管建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)
金科集團項目 ⁽¹⁾	71,804	1,202,309	56,761	923,598
金科集團聯營合營企業項目 ⁽²⁾	8,466	64,352	5,563	30,450
外拓項目 ⁽³⁾	75,903	757,373	58,208	511,744
總計	<u>156,173</u>	<u>2,024,034</u>	<u>120,532</u>	<u>1,465,792</u>

附註：

- (i) 指由金科集團透過其全資附屬公司開發的物業或由金科集團與其他金科集團持有控制權的物業開發商共同開發的物業（不包括金科集團聯營合營企業項目）。
- (ii) 指金科集團並無持有控股權益的金科集團的聯營合營企業所開發的物業。
- (iii) 指由獨立於金科集團的第三方物業開發商單獨開發的物業。外拓項目包括政府所有建築物及其他公共物業。

於本年度，金科集團項目的平均物業管理費為每平方米／月人民幣2.18元（2019年：2.17元），及外拓項目的平均物業管理費為每平方米／月人民幣1.74元（2019年：1.66元）。截至2020年12月31日，因本集團服務的客戶滿意度較高致物業管理費收繳率達到90%。

管理層討論及分析

於本年度，本集團的大部分物業管理服務所得收益源自住宅物業，佔本集團物業管理服務所得總收益的82.9%，而2019年佔本集團物業管理服務所得總收益的85.4%。於本年度，管理住宅物業所得收益所佔百分比整體下降，主要是由於本集團通過獨立第三方中標非住宅物業的在管總建築面積及非住宅物業項目個數增加所致。

下表載列於所示日期本集團按物業類型劃分的總建築面積及在管項目數目明細：

	於12月31日			
	2020年		2019年	
	在管建築面積 (千平方米)	在管項目數目	在管建築面積 (千平方米)	在管項目數目
住宅物業	129,905	404	105,890	285
非住宅物業				
— 商業物業及寫字樓	5,904	117	4,266	85
— 公共及其他物業	14,745	62	6,222	23
— 產業園	5,619	36	4,154	24
小計	26,268	215	14,642	132
總計	156,173	619	120,532	417

為便於管理本集團，我們將地理覆蓋分為中國三大核心區，即西南地區、華東及華南地區、華中地區及其他地區。下表載列截至以下日期本集團的在管總建築面積及於所示年度自物業管理服務所得收益按地區劃分之明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	在管建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	在管建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)
西南地區 ⁽¹⁾	83,826	1,182,824	61,699	890,018
華東及華南地區 ⁽²⁾	33,473	470,706	24,159	326,124
華中地區 ⁽³⁾	29,988	250,588	28,027	173,325
其他地區 ⁽⁴⁾	8,886	119,916	6,647	76,325
總計	156,173	2,024,034	120,532	1,465,792

管理層討論及分析

附註：

- (1) 本集團為位於西南地區的項目提供物業管理服務，所在的省、直轄市及自治區包括四川省、貴州省、雲南省、西藏自治區及重慶市。
- (2) 本集團為位於華東及華南地區的項目提供物業管理服務，所在的省、直轄市及自治區包括江蘇省、浙江省、福建省、江西省、山東省、安徽省、廣東省、海南省、廣西壯族自治區及上海市。
- (3) 本集團為位於華中地區的項目提供物業管理服務，所在的省、直轄市及自治區包括河南省、湖北省及湖南省。
- (4) 本集團為位於其他地區的項目提供物業管理服務，所在的省、直轄市及自治區包括河北省、山西省、陝西省、甘肅省、青海省、遼寧省、內蒙古自治區、寧夏回族自治區、新疆維吾爾自治區、北京及天津市。

下表顯示我們分別於截至2020年及2019年12月31日止年度合同建築面積及在管建築面積的變動情況：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	合同建築面積 (千平方米)	在管建築面積 (千平方米)	合同建築面積 (千平方米)	在管建築面積 (千平方米)
於年初	248,558	120,532	189,771	89,742
新合約 ⁽¹⁾	46,258	45,690	65,249	37,252
終止 ⁽²⁾	(17,645)	(10,049)	(6,462)	(6,462)
	<u>277,171</u>	<u>156,173</u>	<u>248,558</u>	<u>120,532</u>

附註：

- (1) 就我們管理的住宅社區而言，新合約主要包括有關物業開發商所開發新物業的前期管理合約及有關更換其前期物業管理服務提供商的住宅社區的物業管理服務合約。
- (2) 該等終止包括自願不續訂若干物業管理服務合約，原因是我們將資源重新分配至更為有利可圖的項目，以優化我們的物業管理項目組合。

管理層討論及分析

非業主增值服務所得收益

本集團向非業主提供增值服務，主要形式包括：(i)案場服務；(ii)前介服務；及(iii)顧問及其他服務。下表載列於所示年度非業主增值服務所得收益的組成部分：

	截至12月31日止年度			
	2020年 (人民幣千元)		2019年 (人民幣千元)	
		%		%
案場服務	724,293	82.6	474,690	79.6
前介服務	100,423	11.5	112,023	18.8
顧問及其他服務	51,366	5.9	9,678	1.6
總計	<u>876,082</u>	<u>100.0</u>	<u>596,391</u>	<u>100.0</u>

社區增值服務所得收益

本集團向本集團所管理物業的業主及住戶提供社區增值服務，主要形式包括：(i)家庭生活服務；(ii)園區經營服務；(iii)家居煥新服務；及(iv)旅居綜合服務。下表載列於所示年度社區增值服務所得收益的組成部分：

	截至12月31日止年度			
	2020年 (人民幣千元)		2019年 (人民幣千元)	
		%		%
家庭生活服務	249,492	60.7	81,639	34.2
園區經營服務	83,218	20.2	75,152	31.5
家居煥新服務	28,501	6.9	41,070	17.2
旅居綜合服務	49,889	12.2	40,742	17.1
總計	<u>411,100</u>	<u>100.0</u>	<u>238,603</u>	<u>100.0</u>

智慧科技服務所得收益

本集團提供智慧科技服務，主要包括：(i)智慧設計服務，包括為物業開發商設計各種高科技系統，例如家庭安全系統；(ii)主要在物業銷售期間為物業開發商提供的智慧案場服務，例如在其物業中展示及推廣智能家居科技；及(iii)智慧綜合運營平台服務，包括某些物業管理系統的開發、定制、安裝及維護。

管理層討論及分析

本集團智慧科技服務的收益由截至2019年12月31日止年度的人民幣26.9百萬元增加約77.3%至截至2020年12月31日止年度的人民幣47.7百萬元，乃主要由於以下因素所致：(i)本集團為獨立第三方開發的智能解決方案增加；及(ii)在本集團提供案場服務的銷售案場更廣泛實施生命家系統。

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括(i)僱員福利開支；(ii)綠化及清潔費用；(iii)維護成本；(iv)秩序維護費用；(v)與本集團的購物服務有關的銷售商品成本；(vi)公用事業費用；(vii)辦公費用；(viii)原材料成本；(ix)社區活動開支；(x)稅項及其他徵稅；(xi)折舊及攤銷費用；及(xii)其他成本。

本集團的銷售成本由截至2019年12月31日止年度的約人民幣1,692.0百萬元增加39.6%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣2,361.6百萬元，與本集團業務增長整體一致。

毛利及毛利率

下表載列於所示年度本集團按業務線劃分的毛利及毛利率組成：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理服務	531,397	26.3	318,765	21.7
非業主增值服務	292,613	33.4	193,919	32.5
社區增值服務	147,764	35.9	110,003	46.1
智慧科技服務	25,580	53.6	12,991	48.3
總計	<u>997,354</u>	<u>29.7</u>	<u>635,678</u>	<u>27.3</u>

本集團的毛利由截至2019年12月31日止年度的約人民幣635.7百萬元增加56.9%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣997.4百萬元。

本集團的毛利率由截至2019年12月31日止年度的27.3%增長至截至2020年12月31日止年度的29.7%，乃主要由於(i)隨著本集團業務擴張，規模效應顯現；(ii)本集團持續科技賦能，降本增效顯著。

管理層討論及分析

物業管理服務的毛利率由截至2019年12月31日止年度的21.7%增長至截至2020年12月31日止年度的26.3%，乃主要由於(i)住宅物業的平均物業管理費增加；及(ii)本集團正在管理的毛利率較高的非住宅物業數目增加。

非業主增值服務的毛利率由截至2019年12月31日止年度的32.5%增長至截至2020年12月31日止年度的33.4%，主要原因為受COVID-19疫情的影響，於2020年本集團對案場人員架構進行優化及社保減免。

社區增值服務的毛利率由截至2019年12月31日止年度的46.1%下降至截至2020年12月31日止年度的35.9%，主要原因為提供家庭生活服務中社區團購業務增多，而其毛利率較低。

智慧科技服務的毛利率由截至2019年12月31日止年度的48.3%增長至截至2020年12月31日止年度的53.6%，主要原因為提供智慧綜合運營平台服務及智能解決方案增多，而其毛利率較高。

其他收入

本集團其他收入主要包括(i)向關聯方提供的貸款的利息收入；(ii)政府補助；及(iii)服務提供商的可抵扣增值稅。

本集團的其他收入由截至2019年12月31日止年度的約人民幣52.1百萬元減少8.3%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣47.8百萬元，主要原因是於悉數償付ABS協議及ABN協議（定義見下文「資產抵押」一段）項下全部未償還款項後自向金科集團提供的貸款收取的利息收入減少。

其他（虧損）／收益淨額

本集團其他（虧損）／收益淨額主要包括(i)出售其他資產的收益；(ii)匯兌損失；(iii)出售物業、廠房及設備的虧損。

於截至2019年12月31日止年度，本集團錄得其他收益淨額人民幣1.8百萬元，其主要為出售其他資產的收益。於截至2020年12月31日止年度，本集團錄得其他虧損淨額人民幣37.3百萬元，其主要為匯兌虧損淨額。

管理層討論及分析

行政開支

本集團的行政開支主要包括(i)行政人員的僱員福利開支；(ii)差旅及招待開支；(iii)辦公費用；(iv)銀行手續費，主要包括銀行收取的交易費用；(v)折舊及攤銷；(vi)開發本集團智慧科技服務的研究開支；及(vii)其他，主要包括諮詢服務費、招聘成本及廣告開支。

本集團的行政開支維持相對穩定，於截至2019年12月31日止年度及截至2020年12月31日止年度分別為約人民幣233.4百萬元及約人民幣238.0百萬元，主要原因是儘管本集團進行業務擴張，但實施了有效的降本增效措施。

所得稅開支

本集團的所得稅開支包括中國企業所得稅。本集團的所得稅開支由截至2019年12月31日止年度的約人民幣75.7百萬元增加77.5%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣134.4百萬元，主要原因是本集團除稅前溢利增加導致本集團的中國企業所得稅增加，這與本集團的業務擴張一致。

本集團的實際所得稅率維持相對穩定，於截至2019年及2020年12月31日止年度分別為16.8%及17.5%。該稅率低於中國通用企業所得稅稅率25%，主要原因是本公司及本集團部分附屬公司享受15%的中國西部地區優惠所得稅待遇，而本集團其中一家附屬公司享受高新技術企業優惠所得稅待遇。

儲備及資本架構

於2020年12月31日，本公司的可分配儲備為人民幣509.6百萬元，較於2019年12月31日的人民幣397.1百萬元增長28.3%。

本公司分別於2020年11月17日及2020年12月15日就上市事宜按每股44.7港元配發及發行132,911,400股H股及19,936,700股H股。

無形資產

本集團的無形資產主要包括軟件。本集團的無形資產由2019年12月31日的人民幣5.0百萬元增加約100%至2020年12月31日的人民幣10.0百萬元，乃主要由於本集團自行開發的軟件增加所致，乃由於本集團旨在提供技術解決方案而持續致力於軟件研發。

貿易應收款項及應收票據

本集團的貿易應收款項主要來自按包乾制收取的物業管理服務收入以及非業主增值服務。

本集團的貿易應收款項及應收票據由截至2019年12月31日的人民幣550.7百萬元增加約91.9%至截至2020年12月31日的人民幣1,056.8百萬元，主要由於來自第三方的貿易應收款項增加，其乃由於本集團的物業管理服務及非業主增值服務增加，與本集團業務擴張一致。

其他資產

本集團持有若干物業僅用於出售的少量停車位，但銷售該等停車位並非本集團核心業務的一部分。

本集團的其他資產由截至2019年12月31日的人民幣74.2百萬元減少約18.3%至截至2020年12月31日的人民幣60.6百萬元，乃主要由於日常業務過程中持作出售資產數目減少。

預付款項及其他應收款項

本集團的預付款項及其他應收款項主要指(i)預付予供應商的款項；(ii)遞延上市開支；(iii)預付稅項；及(iv)其他應收款項，包括若干計息應收關聯方的現金墊款、第三方按金及業主及住戶水電費。

本集團的預付款項及其他應收款項由截至2019年12月31日的人民幣3,082.2百萬元減少約83.0%至截至2020年12月31日的人民幣523.7百萬元，主要由於悉數償付ABS協議及ABN協議項下的所有未償還款項所致。

貿易應付款項及應付票據

貿易應付款項及應付票據主要指本集團於日常業務過程中自供應商購買的商品及服務而應付的款項，包括分包費用及材料成本。

本集團的貿易應付款項及應付票據由截至2019年12月31日的人民幣153.1百萬元增加約82.4%至截至2020年12月31日的人民幣279.2百萬元，乃主要由於在管建築面積增加導致應付供應商開支增加。

其他應付款項及應計費用

本集團的其他應付款項及應計費用主要包括(i)應付關聯方墊款，其為非貿易性質，及應付第三方墊款，其為貿易性質；(ii)應計工資；(iii)其他應繳稅項（主要包括增值稅）；及(iv)應付利息。

本集團的其他應付款項及應計費用由截至2019年12月31日的人民幣1,245.3百萬元減少約55.4%至截至2020年12月31日的人民幣555.2百萬元，主要原因為我們逐步結清關聯方墊款導致應付關聯方的墊款減少。

管理層討論及分析

合約負債

合約負債主要包括物業管理費及其他服務費的墊款。本集團的合約負債由截至2019年12月31日的人民幣291.2百萬元增加約32.8%至截至2020年12月31日的人民幣386.8百萬元，乃主要由於(i)本年度內本集團的在管物業數目增加；及(ii)本集團收取物業管理費及其他服務費預付款的能力增加。

流動資金及資本資源

本集團過去並預期將繼續以經營所得現金及上市所得款項撥付其營運資金、資本開支及其他資金需求。

現金狀況

截至2020年12月31日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣6,840.3萬元（2019年12月31日：約人民幣333.1百萬元）。

債務

借款

截至2020年12月31日，本集團並無借款（2019年12月31日：約人民幣1,830.0百萬元）。

下表載列截至所示日期本集團計息借款的組成部分：

	截至12月31日	
	2020年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)
借款		
— 非即期	—	1,145,000
— 即期	—	685,000
總計	—	1,830,000

下表載列截至所示日期本集團總債務的到期情況：

	截至12月31日	
	2020年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)
須於一年內償還	—	685,000
須於第二年償還	—	272,000
須於二至五年內償還	—	873,000
總計	—	1,830,000

資本負債比率

由於截至2020年12月31日本集團並無借款，故於2020年12月31日的資本負債比率（按截至各期間末的計息銀行借款總額除以截至同日的總權益計算）為零（2019年12月31日：約3.62倍）。

資產抵押

於2015年及2018年，金科股份分別與獨立第三方資產管理公司訂立ABS（「ABS」）協議及ABN（「ABN」）協議。ABS及ABN以本集團質押自若干在管物業收取物業管理費的權利及金科股份的承諾（即金科股份將支付本集團所付金額與ABS協議及ABN協議項下到期未償還金額之間的任何差額）作抵押。

於2020年8月14日，金科股份終止了ABS及ABN的所有未償還本金連同相關利息，而本集團未來收取上述若干物業管理費的權利的抵押相應解除。

截至2020年12月31日，本集團並無任何已抵押資產。

外匯風險

本集團業務主要以人民幣進行，人民幣為本集團的功能貨幣。外匯交易主要包括收取於聯交所主板上市的所得款項及支付以港元計值的專業費用。截至2020年12月31日，非人民幣資產為以港元計值的現金及現金等價物人民幣5,638,409,000元。人民幣兌外幣的匯率波動可能影響本集團的經營業績。本集團現時並無使用任何金融工具對沖匯率風險。然而，本集團管理層將持續追蹤匯率風險，並於必要時採取審慎措施以降低匯率風險。

或然負債

截至2020年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

承擔

截至2020年12月31日，本集團並無任何資本承擔。

所持重大投資、附屬公司、聯營公司及合營公司的重大收購與出售

於本年度，本集團就為籌備上市進行的重組進行附屬公司收購及出售。有關進一步詳情，請參閱招股章程。

本公司於2020年並無其他附屬公司、聯營公司及合營公司的重大投資或重大收購與出售。

管理層討論及分析

上市所得款項淨額之用途

誠如招股章程及本公司日期為2020年12月10日之公告所述，本集團擬將所得款項淨額用於以下用途：(i)約60.0%（或約3,968.94百萬港元）用於選擇性尋求戰略投資及收購機會，並進一步發展戰略合作夥伴關係以擴大本集團業務規模及地理覆蓋範圍的深度和廣度；(ii)約10.0%（或約661.49百萬港元）用於升級本集團的數字化及智慧管理系統；(iii)約20.0%（或約1,322.98百萬港元）用於進一步發展本集團增值服務；及(iv)約10%（或約661.49百萬港元）用作本集團之一般業務運營及營運資金。

於2020年12月31日，本公司尚未動用上市所得款項淨額。所得款項將根據招股章程所規定之目的予以分配及使用。

下表載列於2020年12月31日之所得款項淨額詳情：

	招股章程所述所得款項淨額之 計劃用途，並經計及超額配股權 獲悉數行使所得款項淨額		上市日期至		所得款項計劃 用途的預期時間表
			2020年12月31日	於2020年12月31日	
			期間所得款項淨額 之實際用途	之未動用所得 款項淨額	
	百萬港元	概約百分比	百萬港元	百萬港元	
選擇性尋求戰略投資及 收購機會	3,968.94	60%	-	3,968.94	2023年9月30日 或之前
升級本集團的數字化及 智慧管理系統	661.49	10%	-	661.49	2023年9月30日 或之前
進一步發展本集團增值服務	1,322.98	20%	-	1,322.98	2023年9月30日 或之前
一般業務運營及營運資金	661.49	10%	-	661.49	2023年9月30日 或之前
總額	6,614.9	100%	-	6,614.9	

招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節中列出了有關所得款項用途明細及描述的進一步詳情。未動用的所得款項淨額及其以下擬動用時間表將以與招股章程所述者相符之方式應用。

重大投資或資本資產的未來計劃

本集團擬按照招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載計劃動用上市所得款項淨額。截至2020年12月31日，本公司尚未動用任何上市所得款項淨額。該等所得款項淨額現時以銀行存款的形式持有。

截至2020年12月31日，本集團並無重大投資及資本資產的任何其他即時計劃。

報告期間後重大事項

於本報告日期，本集團於2020年12月31日後並無任何其他重大事項。

僱員及薪酬政策

僱員

截至2020年12月31日，本集團有8,758名僱員。截至2020年12月31日止年度，本集團確認為開支的員工成本為人民幣1,095.1百萬元（2019年12月31日：人民幣1,116.1百萬元）。

薪酬政策

本集團與其僱員訂立個人僱用合約，以約定工資、薪金、福利及終止條款等事宜。本集團制定的僱員薪酬方案一般包括薪金、花紅及各種津貼。一般而言，本集團根據各僱員的資格、職位及年資釐定其薪金。本集團設有定期檢討制度，以評估其僱員的表現，其構成決定加薪、花紅及晉升的基準。本集團的薪酬政策乃根據（其中包括）本集團的經營業績、個人表現及可比較市場統計數據以獎勵其僱員。本集團為其僱員提供具競爭力的薪資及福利，系統的培訓機會及內部向上流動的空間，以吸引及挽留優質員工。

為留住人才，從而實現本集團的戰略及經營目標，本公司於2017年1月採納2017年員工持股計劃及於2020年4月7日採納2020年員工持股計劃。2017年員工持股計劃及2020年員工持股計劃的詳情載於招股章程內。根據中國相關法律法規的要求，本集團為中國僱員繳納社會保險基金（包括養老金、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險）及住房公積金。

管理層討論及分析

本集團僅管理定額供款退休金計劃。根據中國相關規則及法規，本集團的中國僱員須參加中國有關省及市政府組織的多項定額供款退休福利計劃，據此，本集團及其中國僱員須每月按僱員薪金的百分比向該等計劃供款。省及市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團無須就其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付責任。該等計劃的資產由相關政府獨立管理的基金保管。於2020年12月31日，本集團並無可用的沒收供款以減少現有應繳供款水平。

於釐定董事的薪酬時，董事會將參考薪酬委員會的建議，並考慮（其中包括）彼等各自的職責及責任、個人表現及現時市況。

本集團向其僱員提供系統且廣泛的培訓計劃，並讓其了解行業質量標準及工作場所安全標準，以提高其技術及服務技能。此外，本集團為新員工提供入職培訓，向他們介紹企業文化，促使他們適應團隊合作，並向他們展示視頻以直觀地展示其服務標準及程序。每位應屆畢業生員工還獲分配一位經驗豐富的經理作為導師，提供量身定制的培訓及指導。本集團向員工提供有關其業務運營各個方面的在線培訓課程及定期研討會，例如質量控制及客戶關係管理。

董事、監事及高級管理層履歷

執行董事

夏紹飛先生，41歲，於2014年9月獲委任為董事及於2020年5月調任為執行董事。夏先生主要負責本集團的整體經營管理、策略規劃、社區增值服務及技術服務。夏先生於2014年8月加入本集團並自該時起一直擔任董事長。

於加入本集團前，自2002年4月至2012年1月，彼歷任金科股份市場管理部的策劃主管、營銷經理、品牌主任、營銷主任及高級營銷主任，主要負責金科股份附屬公司營銷策劃的協調工作。自2012年1月至2014年8月，夏先生擔任金科股份品牌物業部副總監並隨後晉升為總監，主要負責營銷管理及物業管理的整體運營。

夏先生於2000年10月在中國重慶廣播電視大學取得會計電算化大專學位。夏先生於2015年7月在中國西南財經大學取得市場營銷學士學位。

羅傳嵩先生，46歲，於2014年9月獲委任為董事及於2020年5月調任為我們的執行董事及執行總經理。羅先生負責本集團日常管理及營運。

羅先生於2002年12月加入本集團並擔任秩序維護部部門負責人，主要負責安全維護工作。彼於2003年9月晉升為項目經理，主要負責項目營運及管理。自2009年3月至2014年8月，彼擔任總經理助理並隨後晉升為副總經理，主要負責客戶服務、安全維護及物業管理項目。羅先生自2014年8月至2020年5月一直擔任本公司總經理，主要負責本公司的日常管理及營運。

羅先生於1999年7月通過遠程學習在中國瀋陽機械工業職工大學取得市場營銷學士學位。彼於2015年7月自中國博眾房地產管理研究院物業管理工商管理碩士課程結業。

羅先生為重慶物業管理協會會長，及自2019年7月起一直擔任中國物業管理協會副會長及法律政策工作委員會委員，任期為五年。彼自2019年1月起一直擔任全國智能建築及居住區數字標準化技術委員會智能物業應用推廣中心的副主任，任期為三年。羅先生於2019年11月被重慶市住房和城鄉建設委員會評為最美物業人。羅先生榮獲2017中國十大物業CEO。

董事、監事及高級管理層履歷

徐國富先生，37歲，於2020年5月獲委任為執行董事。徐先生主要負責本集團財務管理、資金管理、行業投資及董事會事務。徐先生於2020年5月加入本集團並擔任副總經理、財務總監及董事會秘書。

於加入本集團前，自2007年7月至2010年3月，徐先生歷任天健會計師事務所(特殊普通合夥)重慶分所的審計助理、審計員及項目經理，主要負責中國上市公司年度財務報表審計、重大資產重組審計及財務盡職調查。2010年4月至2014年3月，彼歷任金科股份及其附屬公司的審計員、會計主管及財務經理，主要負責財務管理。自2014年3月至2015年6月，彼擔任重慶融創基業房地產開發有限公司(一家房地產公司)的財務經理，主要負責財務管理。自2015年7月至2020年5月，彼歷任金科股份證券部經理、副總監、高級副總監、總經理及董事會秘書，主要負責統籌管理證券部基礎證券事務、投資者關係、資本運作等工作，履行信息披露、籌備年度股東大會等董事會秘書法定職責。

徐先生於2007年7月在中國重慶工商大學取得財務管理學士學位。徐先生分別於2011年12月及2018年2月取得重慶市職稱改革辦公室授予的會計中級資格及會計高級資格。

非執行董事

羅利成先生，56歲，於2020年5月獲委任為非執行董事。羅先生主要負責就本集團的整體發展提供指引。

董事、監事及高級管理層履歷

羅先生於工程、建築及房地產行業擁有逾19年經驗。下表列示羅先生的相關經驗：

時期	實體名稱	職位	主要業務活動	職責
2000年10月至2011年8月	重慶市金科實業(集團)有限公司	設計中心總經理兼集團副總經理	房地產開發	日常事務的管理及營運
2011年9月至2011年12月	金科股份	董事會副主席兼執行總裁	房地產開發	日常事務的管理及營運
2012年1月至2014年2月	金科股份江蘇區域公司	董事長兼總經理	房地產開發	日常事務的管理及營運
2014年3月至2015年10月	金科股份	執行總裁	房地產開發	整體管理及營運
2015年11月至2017年6月	金科股份中西部區域公司	董事長兼總經理	房地產開發	整體管理及營運
2017年7月至2020年1月	金科股份及金科股份西部區域公司	金科股份高級副總裁、金科股份西部區域公司董事長兼總經理	房地產開發	整體管理及營運
2020年1月至2021年2月	金科股份	高級副總裁	房地產開發	產業及多元化業務部的整體管理及營運
自2020年2月起	金科股份	聯席總裁	房地產開發	工程造價、招標採購、建材及銷售相關業務的整體管理，負責運營管理、投資開發及投資合作

董事、監事及高級管理層履歷

羅先生於1987年7月在中國重慶建築工程學院取得工業及民用建築學士學位。羅先生於2005年6月取得重慶市政府授予的高級工程師資格證書。彼於2003年9月取得中華人民共和國建設部批准及授權的監理工程師資格證書。彼於2001年10月取得中華人民共和國建設部批准及授權的造價工程師資格證書。

梁忠太先生，39歲，於2020年5月獲委任為非執行董事。梁先生主要負責就本集團的整體發展提供指引。

自2003年7月至2009年6月，梁先生擔任天健會計師事務所（特殊普通合夥）重慶分所審計部項目經理及技術部助理經理，主要負責財務管理。自2009年7月以來，梁先生一直於金科股份及其若干附屬公司和區域公司任職，包括自2009年7月至2010年3月及自2014年4月至2015年4月於重慶的多個附屬公司分別擔任財務部副經理及財務資金部總監，自2010年4月至2014年3月於江蘇的附屬公司擔任財務部總監，自2015年5月至2018年5月於重慶區域公司擔任財務管理部總經理，自2018年6月起在金科股份任職，自2018年6月至2019年2月擔任財務部副總經理並其後於2019年2月晉升為財務部總經理及首席風險官。梁先生自2021年1月起獲委任為金科股份的監事，並自2021年3月起擔任金科股份投資評估部總經理。梁先生主要負責財務管理。

梁先生於2003年7月在中國重慶工學院取得會計學學士學位。梁先生於2005年5月獲中華人民共和國財政部授予會計中級資格及於2019年12月獲重慶市職稱改革辦公室授予會計高級資格。彼於2005年6月取得重慶市職稱改革辦公室頒發的註冊稅務師證書。

李楠先生，33歲，於2020年5月獲委任為非執行董事。李先生主要負責為本集團的整體發展提供指引。

董事、監事及高級管理層履歷

於2012年10月至2016年3月，李先生曾擔任鼎暉投資（一家私募股權公司）的分析師，彼主要負責私募股權項目的投資及管理。自2016年3月起，彼擔任陽光融匯資本投資管理有限公司（一家私募股權公司）的投資總監，彼主要負責私募股權項目的投資及管理以及股權融資。自2016年8月起，李先生亦擔任多家中國科技公司的董事，包括嘉興嘉賽信息技術有限公司（一家領先的移動軟件安全服務提供商）、北京優糧生活科技有限公司（一家主要從事新型外賣服務行業的公司）、杭州菲助科技有限公司（一家主要從事在線英語教育的移動互聯網公司）及上海畢甲信息科技有限公司（一家主要從事研發高密度服務器的公司），彼負責該等公司的營運及管理。自2016年10月起，彼為GrubMarket, Inc.（一家主要從事有機生鮮食品分銷的美國電商公司）的董事，負責該公司的營運及管理。

李先生於2010年6月在中國浙江大學獲得電子信息工程學士學位。彼於2012年2月在美國哥倫比亞大學獲得理學碩士學位。

獨立非執行董事

曹國華先生，54歲，於2020年10月獲委任為獨立非執行董事。曹先生主要負責向董事會提供獨立意見。

曹先生於房地產行業擁有逾八年經驗。曹先生自1992年7月起於重慶大學工商管理學院工作，彼依次於1992年7月至1995年9月擔任助教、於1995年9月至2000年9月擔任講師、於2000年9月至2006年9月擔任副教授及自2006年9月起擔任教授。

下表列示曹先生於數家上市公司擔任非執行董事的相關經歷：

時期	實體名稱	職位	主要業務活動
2012年4月至2018年6月	東豐科技集團股份有限公司	獨立董事	於深圳證券交易所上市的房地產公司（股份代號：200160）
2012年8月至2020年4月	重慶渝開發股份有限公司	獨立董事	於深圳證券交易所上市的房地產公司（股份代號：000514）

董事、監事及高級管理層履歷

時期	實體名稱	職位	主要業務活動
2015年1月至2017年9月	重慶建峰化工股份有限公司	獨立董事	於深圳證券交易所上市的化工公司(股份代號：000950)
2015年5月至2017年5月	金科股份	獨立董事	於深圳證券交易所上市的房地產公司(股份代號：000656)
2014年11月至今	重慶農村商業銀行	獨立非執行董事	於聯交所(股份代號：HK03618)及上海證券交易所(股份代號：601077)上市的銀行
2020年9月至2020年12月	重慶博騰製藥科技股份有限公司	獨立董事	於深圳證券交易所上市的製藥科技公司(股份代號：300363)
2020年10月至今	平頂山東方碳素股份有限公司	獨立董事	於全國中小企業股份轉讓系統上市的有色工業公司(股份代號：832175)

自2015年8月起，曹先生為一家投資管理公司重慶機電控股集團信博投資管理有限公司的非執行董事。自2014年6月起，曹先生為重慶旅遊投資集團有限公司(一家主要從事旅遊業務及旅遊投資開發的公司)的外聘董事，彼主要負責向董事會提供獨立意見。

曹先生於1989年7月在中國安徽師範大學獲得數學學士學位。彼於1992年6月在中國四川大學獲得數學碩士學位。彼於1999年12月在中國重慶大學獲得經濟與工商管理博士學位。曹先生於2019年11月獲得上海證券交易所頒發的獨立非執行董事資格證書。

董事、監事及高級管理層履歷

袁林女士，56歲，於2020年10月獲委任為獨立非執行董事。袁女士主要負責向董事會提供獨立意見。

於1988年6月至1993年7月，袁女士擔任四川政法管理幹部學院的助教及講師，彼主要負責教授刑法課程。於1993年7月至2005年11月，彼擔任四川廣播電視大學的教師及於2005年1月至2005年11月兼任教務處副處長，彼主要負責教授法律課程及教學管理。自2005年12月起，袁女士一直擔任西南政法大學的教授兼碩士和博士研究生導師，自2012年12月起彼亦擔任特殊群體權利保護與犯罪預防研究中心主任，彼主要負責教授及鑽研刑法學與犯罪學以及指導碩士生及博士生。

除上述工作經歷外，下表列示袁女士擔任多家公司董事的工作經歷：

時期	實體名稱	職位	主要業務活動	職責
2013年12月至2016年12月	重慶雲河水電股份有限公司	獨立董事	水力發電設備製造	向董事會提供獨立意見
自2014年7月起	重慶鋼鐵(集團)有限責任公司	外部董事	鋼鐵生產	向董事會提供獨立意見
自2015年2月起	重慶建工投資控股有限責任公司	外部董事	建築工程	向董事會提供獨立意見
自2019年5月起	恒大人壽保險有限公司	獨立董事	人壽保險	向董事會提供獨立意見

董事、監事及高級管理層履歷

下表列示袁女士於數家上市公司擔任獨立董事的相關經歷：

時期	實體名稱	職位	主要業務活動
2016年8月至今	重慶渝開發股份有限公司	獨立董事	於深圳證券交易所上市的房地產公司(股份代號：000514)
2014年5月至2020年5月	重慶智飛生物製品股份有限公司	獨立董事	一家從事生物產品研究及生產的公司並在深圳證券交易所上市(股份代號：300122)
2017年10月至2020年10月	重慶藍黛動力傳動機械股份有限公司	獨立董事	一家從事汽車零部件製造的公司並在深圳證券交易所上市(股份代號：002765)

袁女士於1986年7月在中國南開大學獲得法學學士學位。彼分別於1991年3月及2010年6月在中國西南政法大學獲得刑法學碩士學位及刑法學博士學位。袁女士分別於2013年3月及2017年8月獲得深圳證券交易所頒發的中國上市公司高級管理人員結業證書及中國上市公司獨立非執行董事後續培訓結業證書。袁女士自2012年8月起一直擔任中國犯罪學學會副會長，自2015年9月起擔任重慶市法官遴選委員會專家委員，自2018年1月起擔任第五屆重慶市人民代表大會代表及自2019年1月起擔任重慶市人大常委會監察和司法委員會委員。

陳志峰先生，42歲，於2020年10月獲委任為獨立非執行董事。陳先生主要負責向董事會提供獨立意見。

董事、監事及高級管理層履歷

陳先生於金融及會計行業擁有逾18年經驗。於2001年9月至2004年3月，彼在安永會計師事務所擔任會計人員，主要負責審計工作。於2005年1月至2006年6月，彼擔任匯富集團服務有限公司的行政人員，主要負責首次公開發售及併購項目。於2006年6月至2007年7月，彼為建銀國際金融有限公司企業融資部的經理。於2007年8月至2011年12月，彼在法國巴黎資本(亞太)有限公司工作，最後職位為企業融資部的經理，主要負責首次公開發售及併購項目。於2011年12月至2015年4月，彼就職於中信証券國際有限公司，最後職位為企業融資部董事，主要負責首次公開發售及併購項目。於2015年5月至2016年4月，陳先生擔任建泉融資有限公司的副董事總經理，主要負責首次公開發售及併購項目。陳先生於2016年5月至2017年10月擔任絡繹資本有限公司的董事總經理，主要負責首次公開發售及併購項目。自2017年10月起，陳先生為綽耀資本有限公司的董事總經理，主要負責首次公開發售及併購項目。

自2017年8月起，陳先生擔任聯交所上市公司復銳醫療科技有限公司(股份代號：1696)的獨立非執行董事。自2018年6月起，陳先生亦擔任聯交所上市公司紫元元控股集團有限公司(股份代號：8223)的獨立非執行董事。

陳先生於2001年11月在香港的香港科技大學獲得工商管理學士學位。陳先生自2005年10月起一直為香港會計師公會會員。

除上述披露者外，於緊接本年報前三年內，並無董事在上市公司擔任任何其他董事職務。

除上文所披露者外，就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，截至本年報日期，概無有關董事的資料須根據上市規則第13.51(2)條第(b)至(v)段予以披露，且概無有關任何董事的任何其他事宜須提請股東垂注。

監事

余勇先生，49歲，於2020年5月25日獲委任為監事及監事會主席。余先生主要負責主持監事會工作、監督本公司董事會及高級管理層。余先生於2017年6月加入金科股份，擔任黨委委員，主要負責黨務工作。余先生於2017年6月獲委任為本公司黨委書記，主要負責黨務工作。

董事、監事及高級管理層履歷

加入金科股份及本公司前，自1990年7月至1999年8月及自1999年9月至2002年6月，余先生先後於重慶市璧山區中興小學及重慶市璧山縣青槓初級中學校（現為重慶市璧山區青槓初級中學校）任教。自2002年7月至2006年10月，彼擔任中共重慶市璧山區委統戰部政工科科長，主要負責非公經濟及黨外幹部的統戰工作。自2006年11月至2010年3月，彼擔任重慶市璧山區工商業聯合會秘書長，主要負責日常事務工作，自2010年4月至2017年3月，彼先後擔任重慶市工商業聯合會會員部部長助理、研究室副主任及經濟事務部副部長，主要負責研究民營經濟、民營企業及中小型企業的發展。

余先生於2004年6月通過函授教育自中國重慶教育學院獲得漢語言文學學士學位。彼於2010年6月獲得中國中共重慶市委黨校行政管理專業碩士學位。

韓翀先生，48歲，於2020年5月25日獲委任為監事。韓先生主要負責監督本公司董事會及高級管理層。

自1999年11月至2004年7月，彼擔任重慶中鼎會計師事務所的審計師，主要負責審計及諮詢。自2004年7月至2006年10月，彼擔任重慶普華會計師事務所的審計師，主要負責審計及諮詢。自2006年10月起，他一直擔任金科股份審計部的負責人，主要負責內部審計。

韓先生於1994年7月自中國重慶商學院取得會計學專業大專學歷。彼於2002年11月獲得了重慶市註冊會計師協會頒發的註冊會計師證書。

任文娟女士，36歲，於2020年5月25日獲委任為監事。任女士主要負責監督本公司董事會及高級管理層。任女士於2012年9月加入本集團，擔任人力資源及行政助理，並於2019年3月晉升為行政總監。於2021年3月，任女士獲委任為本公司行政服務部副總經理，主要負責本公司的行政管理。

加入本集團前，任女士自2007年7月至2010年6月擔任佳通輪胎（中國）投資有限公司重慶分公司（一家投資公司）的行政總監，主要負責行政管理。

任女士於2007年7月在中國成都信息工程學院取得會計學學士學位。

董事、監事及高級管理層履歷

除上文所披露者外，就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，截至本年報日期，概無有關監事的資料須根據上市規則第13.51(2)條第(b)至(v)段予以披露，且概無有關任何監事的任何其他事宜須提請股東垂注。

高級管理層

執行董事負責本集團業務的日常運營及管理。有關夏紹飛先生、羅傳嵩先生及徐國富先生的履歷詳情，請參閱本節「－執行董事」。

聯席公司秘書

徐國富先生，37歲，於2020年6月20日獲委任為聯席公司秘書。有關徐先生的詳細資料，請參閱本節「－執行董事」。

劉國賢先生，於2020年6月20日獲委任為聯席公司秘書。

劉先生為方圓企業服務集團(香港)有限公司的高級經理，彼於公司秘書服務、財務及銀行運作方面擁有超過10年的經驗。彼持有香港大學工商管理學(會計及財務)學士學位，為香港會計師公會會員及特許財務分析師特許持有人，並為香港特許秘書公會及特許公司治理公會資深會員。

企業管治報告

本公司認同於管理架構及本集團內部監控程序中運用良好企業管治元素的重要性，以實現有效問責。

企業管治常規

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為董事、監事及本公司相關僱員進行證券交易的行為守則。經向全體董事、監事及本公司相關僱員作出特定查詢後，彼等各自己確認，彼等自上市日期起直至2020年12月31日止期間已遵守標準守則所載規定標準。

就本公司所知，並無任何董事、監事或相關僱員於本年度內違反標準守則的任何事件。

企業管治

本公司認同於管理架構及本集團內部監控程序中運用良好企業管治元素的重要性，以實現有效問責。本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）作為其自身企業管治的守則。

除偏離企業管治守則之守則條文第A.2.1條外，於上市日期起直至2020年12月31日止期間，本公司的企業管治常規符合企業管治常規方面之守則。本公司將持續檢討及監察其企業管治常規，以確保符合企業管治守則。

本公司董事長及行政總裁的職務並未根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條的規定分離。本公司董事長兼總裁的職務均由執行董事夏紹飛先生擔任。董事會相信，將董事長及總裁的職務均賦予同一個人可使本公司在制定業務戰略及執行業務計劃時獲得更高的響應、效率及效力。此外，鑑於夏紹飛先生的豐富行業經驗及在本集團歷史發展中的重要作用，董事會認為，於上市日期後夏紹飛先生繼續擔任本集團董事長兼總裁對本集團的業務前景有利，且由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事組成的董事會之運作足以維持權力及授權之平衡。

於上市日期起直至2020年12月31日止期間，董事會已執行企業管治守則之守則條文第D.3.1條所規定的企業管治職能，包括：(i)發展及檢討本公司有關企業管治的政策及常規；(ii)檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；(iii)檢討及監察本公司在法律及監管規定方面的政策及常規；(iv)制定、審查和監督適用於員工和董事的行為守則和合規手冊；及(v)檢討本公司是否遵守企業管治報告中的企業管治守則及披露。

董事培訓

緊接上市前，所有董事已獲提供綜合培訓課程，涵蓋範圍廣泛之課題，包括但不限於董事職務及職責、企業管治及上市公司之持續責任。

為確保各董事更好地掌握本公司的經營及業務活動以履行董事職責，本公司會安排適當的培訓，包括安排適當的董事培訓及專業發展計劃，並就此提供資金。此外，本公司亦會為新獲委任董事安排適當的入職培訓，以確保其適當掌握本集團的業務及運營情況，並於開始擔任本公司董事時完全知悉彼等根據上市規則及相關監管規定的責任及義務。於截至2020年12月31日止年度，全體董事連同本公司相關高級管理層均已參加本公司安排的適當入職及／或培訓。

董事會

董事會現時由九名董事組成，包括三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會的職能及職權包括召開股東大會及於股東大會上匯報董事會工作、執行股東大會決議案、釐定本集團業務及投資計劃、編製本集團年度財務預算及決算、制定利潤分配提案和彌補虧損方案，以及行使公司章程賦予的其他權力、職能及職責。

董事會承擔領導及監控本公司的責任，負責監管及審批本公司戰略性發展目標、經營中的重大決策及財務表現，而本公司高級管理層負責本集團業務的日常經營及管理。

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會（統稱「董事委員會」），並向該等委員會授權多項職責，以協助董事會履行其職務及監察本集團活動的特定方面。所有董事委員會均按其各自的職權範圍履行其特定的職務。

企業管治報告

董事會組成

執行董事

夏紹飛先生 (董事長兼總裁)

羅傳高先生

徐國富先生

非執行董事

羅利成先生

梁忠太先生

李楠先生

獨立非執行董事

曹國華先生

袁林女士

陳志峰先生

各董事已與本公司訂立服務合約或委任函。有關董事委任年期的進一步詳情載於本年報第59頁「董事會報告 – 董事及監事的服務合約及委任函」一節。

董事各自的履歷資料載於本年報第31至39頁。除所披露者外，董事會成員之間概無關係（包括財務、業務、家族或其他重大關係）。

於自上市日期起直至2020年12月31日止期間，董事會已遵守上市規則第3.10條及第3.10A條有關(i)至少委任三名獨立非執行董事；(ii)獨立非執行董事佔董事會組成的三分之一；及(iii)至少一名獨立非執行董事擁有適當資質或會計或相關財務管理專業知識的規定。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出的年度獨立性確認書。本公司認為各獨立非執行董事均為獨立人士。

董事長及總裁

本公司董事長及總裁職務均由執行董事夏紹飛先生擔任。進一步詳情載於上文「企業管治常規 – 企業管治」一節。

董事會會議及股東週年大會

董事會定期召開會議，以討論及制定本集團之整體策略、經營及財務表現。董事會每年須至少舉行四次會議，且須在會議召開14天前向董事發出董事會會議通知，以給予所有董事出席會議的機會。

於截至2020年12月31日止年度內，董事會舉行五次董事會會議，董事對本集團事務作出積極貢獻。各董事之出席記錄載列如下：

董事姓名	於截至2020年 12月31日止年度內	
	出席會議次數／	舉行會議次數
執行董事		
夏紹飛先生(董事長兼總裁)		5/5
羅傳嵩先生		5/5
徐國富先生		5/5
非執行董事		
羅利成先生		5/5
梁忠太先生		5/5
李楠先生		5/5
獨立非執行董事		
曹國華先生		2/2 ⁽¹⁾
袁林女士		2/2 ⁽¹⁾
陳志峰先生		2/2 ⁽¹⁾

附註：

1. 曹國華先生、袁林女士及陳志峰先生各自獲委任為獨立非執行董事，自2020年10月27日起生效。截至2020年12月31日，自彼等委任之生效日期以來，已舉行2次董事會會議。

由於本公司於2020年11月17日在聯交所主板上市，自上市日期起直至2020年12月31日止期間概無舉行股東大會。

企業管治報告

董事委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，並向該等委員會授權多項職責，以協助董事會履行其職務及監察本集團活動的特定方面。各董事委員會均訂有明確的書面職權範圍，清楚界定其權力及職責。董事委員會將於每次董事委員會會議後向董事會匯報彼等的發現並提供推薦建議。

審核委員會

本集團已成立審核委員會，並遵照上市規則第3.21條及企業管治守則第C.3段訂明其書面職權範圍。審核委員會由三名成員組成，即陳志峰先生、梁忠太先生及曹國華先生。陳志峰先生為審核委員會主席，其為獨立非執行董事，自2005年10月起成為香港會計師公會會員。

審核委員會的主要職責為(i)檢討及監督本集團的財務報告流程及內部監控系統、風險管理及內部審核；(ii)向董事會提供建議及意見；及(iii)履行董事會可能指派的其他職責及責任。

由於本公司於2020年11月17日在聯交所主板上市，自上市日期至2020年12月31日期間，審核委員會未舉行會議。

於2021年3月24日，審核委員會舉行一次會議，以審閱(i)本集團截至2020年12月31日止年度的年度綜合財務報表、本公司年報及年度業績公告；(ii)本公司與外聘核數師的關係，與本公司外聘核數師就其任務，包括其審計的性質和範圍及報告義務進行了討論，並審查了外聘核數師的聘用條款和報酬；(iii)本集團風險管理及內部監控系統的適當性及有效性，並向董事會作出相關建議；(iv)本集團內部審計職能的有效性；及(v)控股股東提供的不競爭承諾以及其遵守該等承諾的情況；及(vi)本集團的持續關連交易。

薪酬委員會

本集團已遵照上市規則第3.25條及企業管治守則第B.1段成立薪酬委員會，並制定其書面職權範圍。薪酬委員會由一名非執行董事及兩名獨立非執行董事組成，即羅利成先生、曹國華先生及袁林女士。袁林女士為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責為(i)制定及審閱有關本集團董事及高級管理層薪酬的政策及架構以及設立正式且透明的程序來制定有關薪酬政策，並就上述事項向董事會提供建議；(ii)釐定各執行董事及高級管理層的具體薪酬方案條款；及(iii)根據董事不時決議的公司目標和宗旨，審批績效薪酬。

由於本公司於2020年11月17日在聯交所主板上市，自上市日期起直至2020年12月31日止期間概無舉行薪酬委員會會議。

於2021年3月24日，薪酬委員會舉行一次會議，以(i)討論本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構，並就此向董事會作出推薦建議；(ii)審閱個別董事及高級管理層的薪酬待遇方案；及(iii)制定本公司的薪酬及福利政策以及表現評估系統。

提名委員會

本集團已遵照企業管治守則第A.5段成立提名委員會，並制定其書面職權範圍。提名委員會由一名執行董事及兩名獨立非執行董事組成，即夏紹飛先生、袁林女士及曹國華先生。夏紹飛先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責為(i)定期審閱董事會的架構、規模和組成，並就有關董事會的任何建議成員變動向董事會作出推薦建議；(ii)物色、挑選提名董事人選或就有關事項向董事會作出推薦建議，確保董事會成員多元化；(iii)評估獨立非執行董事的獨立性；及(iv)就委任、重新委任及罷免董事以及董事的繼任計劃相關事宜向董事會作出推薦建議。

由於本公司於2020年11月17日在聯交所主板上市，自上市日期起直至2020年12月31日止期間概無舉行提名委員會會議。

於2021年3月24日，提名委員會舉行一次會議，以(i)審閱董事會架構、規模及組成(包括技能、知識、經驗及多元化視角)；(ii)評估獨立非執行董事的獨立性；及(iii)審閱實施董事會多元化政策(「**董事會多元化政策**」)的可計量目標。

企業管治報告

提名政策

本公司已採納提名政策，當中載列提名董事會候選人的挑選標準及程序。就委任或重新委任董事及董事繼任計劃向董事會作出建議時，提名委員會在評估建議人選是否合適時要考慮包括但不限於以下各項因素：

- (i) 誠信；
- (ii) 與本公司業務及公司策略相關的專業資格、技能、知識及經驗方面的資質；
- (iii) 董事會各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、經驗（專業或其他方面）、技術及知識；
- (iv) 是否有能力協助及支持管理層，並對本集團作出重要貢獻；
- (v) 承諾就履行其作為董事會及／或董事委員會成員的職責可投入的時間及相關興趣；
- (vi) 符合載列於上市規則第3.13條對委任或重新委任獨立非執行董事所規定的獨立標準；及
- (vii) 提名委員會或董事會可能不時決定的任何其他相關因素。

無論是委任任何董事會候選人或重新委任董事會任何現有成員，均須根據公司章程及其他適用規則和規例進行。對推薦候選人於股東大會上參選的所有事宜，董事會擁有最終決定權。

董事會多元化政策

董事會已採納董事會多元化政策，該政策載列達致董事會多元化的方法。本公司認同並享受董事會多元化帶來的裨益，並認為董事會層面日益多元化乃本公司達致策略目標及可持續發展的重要因素。本公司為尋求達致董事會多元化會考慮眾多因素，包括但不限於能力、技能、性別、年齡、種族、經驗、獨立性及知識。

董事擁有均衡的知識及技能組合，包括整體管理及戰略發展、人力資源、信息技術、會計及財務管理以及企業管治。彼等獲得多個專業領域的學位，包括會計、營銷、財務管理、理學、工商管理、電子及信息工程、工業工程及運作、數學及法律。本公司有三名獨立非執行董事，具有不同的行業背景，佔董事會成員的三分之一。此外，董事會年齡跨度較廣，介乎33歲到56歲。考慮到本集團現有的業務模式及特定需求以及董事的不同背景，董事會的組成符合董事會多元化政策。

本公司將繼續採取措施和步驟，在本公司各層面促進並加強性別多元化。本公司將根據個人的才能及其對董事會的潛在貢獻，並計及董事會多元化政策及其他因素，挑選潛在董事會候選人。本公司亦將不時考慮本集團的業務模式及具體需要。充分考慮到董事會多元化的裨益，董事會所有委任均以用人唯才為原則，並將根據客觀準則考慮候選人。

提名委員會將不時檢討提名政策及董事會多元化政策，以確保其實施並監督其持續有效性。

根據提名委員會對截至2020年12月31日止年度的檢討，提名委員會認為，董事會對本公司的公司治理和業務發展需求有足夠的多元化。

應付董事及高級管理層成員之年度酬金

截至2020年12月31日止年度按範圍劃分之董事及高級管理層成員之年度酬金如下：

薪酬範圍(人民幣元)	人數
零-1,000,000	6
1,000,001-1,500,000	1
1,500,001-2,000,000	無
2,000,001-2,500,000	1
2,500,001-3,000,000	無
3,000,001-3,500,000	無
3,500,001-4,000,000	1

董事及高級管理層成員之薪酬詳情載於綜合財務報表附註35。

核數師酬金

截至2020年12月31日止年度，本公司委聘羅兵咸永道會計師事務所作為其外聘核數師。

於截至2020年12月31日止年度，就法定審核服務及非審核服務而已付或應付予羅兵咸永道會計師事務所的酬金分別為人民幣1.9百萬元及零。

問責及審核

董事知悉彼等有責任編製本集團截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表所載的一切資料及陳述，並真實公平地反映本集團事務狀況以及本年度的經營業績及現金流量情況。董事認為財務報表已遵照所有適用會計準則及規定，並反映根據董事會及管理層的最佳估計、合理知情及審慎判斷後所得的數額。就董事所知，並無有關任何事件或情況的重大不明朗因素可能對本集團持續經營的能力產生重大質疑。因此，董事已按照持續經營基準編製本集團的綜合財務報表。

企業管治報告

本集團核數師就其對本集團綜合財務報表的呈報責任的聲明載於本年報第77至81頁的獨立核數師報告。

風險管理及內部監控

董事會負責監察本公司的風險管理及內部監控系統，並持續檢討其有效性。董事會應對管理層設計、執行及監控風險管理及內部監控系統進行監督，而管理層應就該等系統的有效性向董事會提供確認。本集團的風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能實現本集團業務目標之風險，且僅能對防止出現重大失誤陳述或損失提供合理而非絕對保證。

本公司之風險管理架構

本集團已實施多項風險管理政策及措施以識別、評估、管理及監控其業務經營產生的風險。本集團管理團隊已識別的風險、內外部報告機制、補救措施及或然事件管理已編入本集團的政策。

本集團努力在員工中營造濃厚的合規文化。為在本集團內部營造這樣的合規文化及就個別行為設定期望，本集團已採納程序及政策以確保對個別僱員的嚴格問責性，並定期進行內部合規檢查及視察及開展合規培訓。

風險管理及內部監控程序

本公司建立了董事會主導，管理層負責協助董事會完成各業務體系的風險要素的識別與評估，執行本公司的政策和程序，參與設計和運行符合本公司管理要求的內部監控措施，為本公司業務開展提供可靠保證，以防止出現重大經營風險與損失。本集團亦設有內部審計及風險控制職能，其主要對本集團風險管理及內部監控系統的充分性及有效性開展分析及獨立評估，並至少每年向董事會匯報一次其發現。

風險管理及內部監控檢討

董事會每年至少檢討一次本集團風險管理及內部監控系統（包括財務、營運及合規控制）的有效性。董事會每年檢討本集團上一個財政年度風險管理及內部監控系統的有效性，並通過內、外部專業人員與機構對本集團的風險管理及內部監控系統和流程作出評估與建議。

有關截至2020年12月31日止年度的年度檢討審議了(其中包括)(i)資源充足性;(ii)員工資格及經驗;(iii)員工培訓計劃;及(iv)本集團的會計預算、內部審計及財務申報職能。董事會亦對本公司內幕消息的處理和發佈程序的及時性、有效性和規範性以及本公司財務報告及上市規則合規流程的有效性進行了充分評估。

董事會認為本公司截至2020年12月31日止年度之風險管理及內部監控系統屬有效及充足。

發佈內幕消息

本集團已參考證監會頒佈的內幕消息披露指引，設置有關披露內幕消息的框架。此框架列出合適及時地處理及發放內幕消息的程序及內部控制，例如下列步驟：確定充足詳情、對事宜及其對本公司可能產生的影響進行內部評估，在需要時尋求專業意見，並核實事實。向公眾全面披露資料前，知悉有關消息的任何人士必須確定嚴守保密，不得買賣本公司任何證券。

股東權利

股東召開臨時股東大會的程序

本公司應於單獨或者合計持有本公司發行在外的有表決權的百分之十以上股份的股東(該等股東的持股股數按照股東提出書面要求當日收盤時的持股數量計算，或如提出書面要求當日為非交易日則應當按照前一交易日收盤時的持股數量計算)以書面形式要求召開臨時股東大會當日起兩個月內召開臨時股東大會。

根據公司章程第五十八條，股東要求召集臨時股東大會或類別股東會議，應當按照下列程序辦理：

- (i) 單獨或合計持有在擬舉行的會議上有表決權的股份百分之十以上(含百分之十)的股東，可以簽署一份或者數份同樣格式內容的書面要求，提請董事會召集臨時股東大會或類別股東會議，並闡明會議的議題。董事會在收到前述書面要求後應當盡快召集臨時股東大會或類別股東會議。前述持股數按股東提出書面要求日計算。
- (ii) 如果董事會在收到前述書面要求後三十日內沒有發出召集會議的通告，提出該要求的股東可以在董事會收到該要求後四個月內自行召集會議，召集的程序應當盡可能與董事會召集股東會議的程序相同。

企業管治報告

(iii) 董事會不能履行或者不履行召集股東大會會議職責的，監事會應當及時召集和主持，如果監事會在收到前述書面要求後三十日內沒有發出召集會議的通告，連續九十日以上單獨或合計持有在該擬舉行的會議上有表決權的股份百分之十以上的股東可以在董事會收到該要求後四個月內自行召集會議，召集的程序應當盡可能與董事會召集股東大會會議的程序相同。

股東因董事會未應前述要求舉行會議而自行召集並舉行會議的，其所發生的合理費用，應當由本公司承擔，並從本公司欠付失職董事的款項中扣除。

於股東大會上提呈議案的程序

根據公司章程第六十三條，單獨或者合計持有本公司至少百分之三股份的股東，可以在股東大會召開十日前提出臨時提案並書面提交召集人。召集人應當在收到提案後兩日內發出股東大會補充通知，公告臨時提案的內容，並將該臨時提案提交股東大會審議，臨時提案的內容應當屬於股東大會職權範圍，並有明確議題和具體決議事項。

除前段規定外，召集人在發出股東大會通知及公告後，不得修改股東大會通知中已經列明的提案或增加新的提案。

股東大會通知中未列明或不符合公司章程第六十二條規定的提案，股東大會不得進行表決並作出決議。公司章程第六十二條規定股東大會提案應採取書面形式。股東大會提案的內容應當屬於股東大會的職權範圍，有明確的議題和具體決議事項，並且符合法律及公司章程的有關規定。

股東向董事會提出查詢的程序

股東可隨時透過以下聯繫資料向董事會寄發書面查詢：

郵寄地址： 香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓
電郵： IRJKS@jinke.com
收件人： 董事會辦公室

聯席公司秘書

本公司已委任徐國富先生及劉國賢先生為本公司的聯席公司秘書。有關彼等各自的履歷資料，請參閱本年報「董事、監事及高級管理層履歷」一節。

徐國富先生，本公司執行董事、副總經理及財務總監，為本公司劉國賢先生的主要聯絡人。

遵照上市規則第3.29條的規定，於截至2020年12月31日止年度內，徐國富先生及劉國賢先生已接受不少於十五個小時的相關專業培訓。

憲章文件

為籌備上市，本公司已於2020年6月10日有條件採納公司章程，其已於上市日期生效。

為反映因超額配股權獲悉數行使而導致已發行股份總數增加（「**股本增加**」），於2020年12月16日，本公司建議修訂及更新公司章程第十九條（「**建議修訂**」）。根據本公司於2020年6月10日召開的臨時股東大會上通過並在招股章程中披露的股東決議案，為反映全球發售完成（包括行使超額配股權）後的股本增加而對公司章程所作的任何後續修訂均已獲得當時股東的批准和確認。由於建議修訂無需經股東進一步批准，建議修訂已於2020年12月16日生效。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年12月16日的公告。

本公司之公司章程之最新版本亦可於本公司及聯交所網站查閱。

董事會報告

董事會欣然提呈年報及本集團截至2020年12月31日止年度之經審核綜合財務報表。

主要業務

本集團主要在中國提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及智慧科技服務。

業績

本集團截至2020年12月31日止年度之業績載於本年報第82頁之綜合損益及其他全面收益表。

財務摘要

本集團於過往四個財政年度之已公佈業績及資產及負債摘要載於本年報第178至179頁。

股本及已發行股份

本公司就上市分別於2020年11月17日及2020年12月15日按每股44.7港元配發及發行132,911,400股H股及19,936,700股H股。

於2020年12月31日，經扣除就上市應付的包銷佣金及其他估計開支後，本公司上市所得款項淨額約為6,614.9百萬港元（其中包括超額配股權於2020年12月10日獲悉數行使所得款項淨額約876.8百萬港元）。就上市已發行的H股每股淨價約為43.28港元。

本公司於截至2020年12月31日止年度股本變動詳情載於綜合財務報表附註23。

儲備

本集團及本公司於截至2020年12月31日止年度之儲備變動詳情載於綜合財務報表附註34。於2020年12月31日，本公司可供分派儲備為人民幣509.6百萬元。

借款

本集團截至2020年12月31日止年度之借款詳情載於綜合財務報表附註26。

債券

截至2020年12月31日止年度本公司未發行任何債券。

股息政策及末期股息

股息政策

本集團並無設定任何股息派付率。股息（如有）的支付及金額取決於本集團的經營業績、現金流量、財務狀況、本集團支付的股息的法定及監管限制、未來前景以及本集團認為相關的其他因素。股息的宣派、支付及金額由董事會酌情決定。建議派付股息亦由董事會全權酌情決定，而年內宣派任何末期股息均須獲股東批准，方可作實。董事會將每年檢討股息政策。

末期股息

董事會建議向於2021年6月15日（星期二）營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東以現金方式派發截至2020年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.5元（除稅前），合共約人民幣326.4百萬元。倘有關建議末期股息的決議案於2020年股東週年大會上獲通過，則預期建議末期股息將於2021年6月25日（星期五）或之前支付。

截至2020年12月31日，概無股東放棄或同意放棄任何股息的安排。

董事會報告

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(於2008年1月1日生效，並分別於2017年2月24日及2018年12月29日修訂)、《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(於2008年1月1日生效)，以及《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》(國稅函[2008]897號)(由國家稅務總局頒佈，於2008年11月6日生效)等，凡中國境內企業就2008年1月1日起財政期間向非居民企業股東派發2008年及其後年度股息時，需按10%的稅率為該非居民企業代扣代繳企業所得稅。故此，作為中國境內企業，本公司將在代扣代繳末期股息中10%企業所得稅後向名列本公司H股股東名冊的非居民企業股東(即任何以非個人股東名義持有本公司股份的股東，包括但不限於以香港中央結算(代理人)有限公司、或其他代理人、受託人、或其他組織及團體名義登記的H股股東)派發末期股息。非居民企業股東在領取股息後，可以親自或通過代理或本公司向有關稅務機關申請，根據稅收協定(安排)享受相關待遇，並提供資料證明其是相關稅收協定(安排)規定的實際受益人。稅務機關核實無誤後，應當按照有關稅收協定(安排)的要求，退還所徵稅額與根據稅率計算出的應交稅額之間的差額。

根據《關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》(國稅函[2011]348號)，本公司應為H股個人股東代扣及代繳個人所得稅。如果H股個人股東是香港或澳門或其他與中國訂立稅率為10%的稅收協定的國家或地區的居民，則本公司將代該等股東按10%的稅率代扣及代繳個人所得稅。

倘H股個人股東是與中國達成之稅收協定稅率低於10%的國家或地區的居民，則本公司將代該等股東按10%的稅率代扣及代繳個人所得稅。倘此等股東有意要求退還超過根據相關稅收協定應繳納的個人所得稅的金額，則本公司可以代表該等股東並根據相關稅收協定，申請相關協定優惠稅收待遇，但相關股東應遵照《非居民納稅人享受稅收協議待遇管理辦法》(國家稅務總局公告2015年第60號)以及相關稅收協定的要求及時提交相關文件及資料。經主管稅務機關批准後，本公司將協助對多扣繳稅款予以退還。

倘H股個人股東乃為與中國達成之稅收協定規定稅率高於10%但低於20%的國家或地區之居民，則本公司將按稅收協定所規定之適用稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。

倘H股個人股東乃為與中國達成之稅收協定規定稅率為20%的國家或地區之居民，或者為尚未與中國訂立任何稅收協定的國家或地區之居民，或是其他情況，則本公司將按20%的稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。建議股東就其在中國及香港H股的所有權及處置以及其他稅務影響諮詢其稅務顧問。

根據《關於深港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知》(財稅[2016]127號)的相關規定，對內地個人投資者通過港股通投資聯交所上市H股取得的股息紅利，H股公司按照20%的稅率代扣個人所得稅。對內地證券投資基金通過港股通投資聯交所上市股票取得的股息紅利所得，比照個人投資者徵稅。H股公司對內地企業投資者不代扣股息紅利所得稅款，應納稅款由企業自行申報繳納。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定出席2020年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2021年5月20日(星期四)至2021年5月25日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理任何股份過戶手續。為符合資格出席2020年股東週年大會並於會上投票，所有H股過戶文件及相關股票須不遲於2021年5月18日(星期二)下午四時三十分前交回本公司香港H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)進行登記。

為釐定股東領取末期股息的資格，本公司擬於2021年6月9日(星期三)至2021年6月15日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理任何股份過戶。為符合資格領取末期股息，所有H股過戶及相關股票須不遲於2021年6月8日(星期二)下午四時三十分前交回本公司香港H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)進行登記。

主要客戶及供應商

截至2020年12月31日止年度，由本集團五大客戶所貢獻的收入佔本集團年內總收入的30%以下，而本集團五大供應商的採購額佔本集團年內總採購額的30%以下。

董事會報告

股權掛鈎協議

於截至2020年12月31日止年度，並無訂立或於年末仍有效的股權掛鈎協議。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

除招股章程所述之本公司首次公開發售及由於2020年12月10日超額配股權獲悉數行使而於2020年12月15日額外配發及發行的19,936,700股H股外，自上市日期至2020年12月31日止期間，本公司及其子公司概無購入、出售或贖回本公司之上市證券。

董事會與監事會

於截至2020年12月31日止年度及截至本年報日期止董事與監事名列如下：

執行董事

夏紹飛先生

羅傳嵩先生

徐國富先生

非執行董事

羅利成先生

梁忠太先生

李楠先生

獨立非執行董事

曹國華先生

袁林女士

陳志峰先生

監事

余勇先生

韓翀先生

任文娟女士

董事及監事的服務合約及委任函

各董事及監事已與本公司訂立服務合約或委任函。該等服務合約及委任函的主要詳情包括(a)服務期限；(b)可根據彼等各自的條款予以終止；及(c)糾紛解決方案條款。服務合約及委任函可不時根據公司章程及適用法律、規則及法規續約。

所有董事之任命均自各自的任命之日起生效，直至董事會第一屆會議任期屆滿為止。所有監事之任命均自各自的任命之日起生效，直至監事會第一屆會議任期屆滿為止。

除上文所披露者外，概無董事或監事已經或打算與本集團內任何成員公司訂立服務合約（不包括於一年內到期或可由有關僱主在毋須賠償（法定賠償除外）下終止之合約）。

獨立非執行董事獨立性之確認

截至2020年12月31日止年度，本公司已收到每位獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性作出的年度書面確認書。本公司認為每位獨立非執行董事都是獨立的。

董事、監事酬金及五位最高酬金人士

本集團截至2020年12月31日止年度之董事、監事酬金及五位最高酬金人士詳情分別載於綜合財務報表附註35及附註9。

截至2020年12月31日止年度概無董事或監事放棄其酬金或同意放棄其酬金。

董事及監事於交易、安排或合約中的重大權益

除下文「持續關連交易」一節所披露及綜合財務報表附註31所載的關聯方交易外，於截至2020年12月31日止年度或於年末概無存在以本公司、其控股公司或附屬公司為訂約方以及董事或監事或其各自的關連實體在其中直接或間接擁有重大權益的重大交易、安排或合約。

董事及監事於競爭業務中的權益

於截至2020年12月31日止年度，除本集團業務以外，董事、監事或彼等各自的緊密聯繫人概無於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的任何業務中擁有權益。

董事會報告

管理合約

於截至2020年12月31日止年度，並無於本年度內訂立或於年末仍有效的任何關於本公司全部或重大部分業務的管理方面的合約。

購買股份或債權證的安排

於截至2020年12月31日止年度，本公司、其任何控股公司或附屬公司並無訂立任何安排，致使本公司董事可透過收購本公司或任何其他法人團體的股份或債權證的方式而獲益。

控股股東於重大合約的權益

除下文「持續關連交易」一節所披露及綜合財務報表附註31所載的關聯方交易外，於截至2020年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無與控股股東或其任何附屬公司之間訂立任何重大合約，亦未訂立任何由一名控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務的重大合約。

控股股東不競爭契據履行情況

金科股份已以本公司為受益人訂立不競爭契據，其詳情載於招股章程「與控股股東的關係 – 不競爭契據」一節。

金科股份已向本公司確認，自上市日期起至2020年12月31日止，其已如招股章程所披露遵守了不競爭契據（「承諾」）。

獨立非執行董事已審閱金科股份遵守不競爭契據的情況。基於以下理由：(i)本公司已收到金科股份有關承諾的確認；(ii)金科股份未報告任何競爭業務；(iii)概無任何情況令承諾的徹底履行受到質疑，獨立非執行董事認為自上市日期起至2020年12月31日止期間本公司已遵守並執行了不競爭契據。

持續關連交易

截至2020年12月31日止年度，本公司進行了以下非豁免持續關連交易（定義見上市規則），詳情如下：

1 銷售總協議

於2020年10月29日，本公司（為其本身及代表附屬公司）與金科股份（為其本身及代表金科集團其他成員公司及其聯繫人）訂立銷售總協議（「銷售總協議」），據此，金科股份將自本集團購買或促使金科集團其他成員公司及其聯繫人自本集團購買定制禮品及日用品，其將用於金科集團及其聯繫人的促銷活動、銷售案場或作為金科集團及其聯繫人的僱員福利。銷售總協議自上市日期起至2022年12月31日止期間有效。訂約雙方相關成員公司將根據銷售總協議規定的原則訂立單獨購買協議，當中列明具體條款及條件。

董事估計，金科集團及其聯繫人根據銷售總協議於截至2022年12月31日止三個年度各年應付的年度最高金額將分別不超過人民幣12.4百萬元、人民幣14.1百萬元及人民幣16.2百萬元。截至2020年12月31日止年度，銷售總協議項下的實際交易金額約為人民幣6.1百萬元。

金科股份為我們的控股股東，因此，根據上市規則，金科股份為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，銷售總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易並須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

2 購買總協議

於2020年10月29日，本公司（為其本身及代表附屬公司）與金科股份（為其本身及代表金科集團其他成員公司）訂立購買總協議（「購買總協議」），據此，本集團將自金科集團購買若干服務及產品，包括但不限於在業務營運過程中為顧客提供的酒店及餐飲服務及於中國傳統節日作為僱員福利的加工食物。購買總協議自上市日期起至2022年12月31日止期間有效。訂約雙方相關成員公司將根據購買總協議規定的原則訂立單獨購買協議，當中列明具體條款及條件。

董事估計，本集團根據購買總協議於截至2022年12月31日止三個年度各年應付的年度最高金額將分別不超過人民幣3.8百萬元、人民幣5.7百萬元及人民幣8.6百萬元。截至2020年12月31日止年度，購買總協議項下的實際交易金額約為人民幣2.1百萬元。

董事會報告

金科股份為我們的控股股東，因此，根據上市規則，金科股份為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，購買總協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

3 供應及安裝總協議

於2020年10月29日，本公司（為其本身及代表其他附屬公司）與金科股份（為其本身及代表金科集團其他成員公司及其聯繫人）訂立供應及安裝總協議（「**供應及安裝總協議**」），據此，本集團同意(i)供應(a)智能系統，包括但不限於門禁及監視系統、停車場智能管理系統、智慧家庭系統及對講機系統；(b)社區無人售貨系統；及(c)多媒體顯示系統；（「**該等系統**」）；及(ii)提供相關安裝及維護服務（「**系統供應及安裝服務**」）。該等系統包括軟件系統及設備。供應及安裝總協議自上市日期起至2022年12月31日止期間有效。

董事估計，金科集團及其聯繫人截至2022年12月31日止三個年度各年就系統供應及安裝服務應付的年度最高金額將分別不超過人民幣44.0百萬元、人民幣70.4百萬元及人民幣105.6百萬元。截至2020年12月31日止年度，供應及安裝總協議項下的實際交易金額約為人民幣39.0百萬元。

金科股份為控股股東，因此，根據上市規則，金科股份為本公司的關連人士。因此，於上市後，根據上市規則第14A章，供應及安裝總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易並須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

4 物業管理服務總協議

於2020年10月29日，本公司（為其本身及代表其他附屬公司）與金科股份（為其本身及代表金科集團其他成員公司及其聯繫人）訂立物業管理服務總協議（「**物業管理服務總協議**」），據此，我們同意向金科集團及其聯繫人提供若干物業管理服務，包括但不限於(i)物業前介服務，包括但不限於(a)前期規劃及設計諮詢服務；(b)樣板間及銷售案場的管理服務；(c)驗房；(d)前介清潔服務；及(e)前介籌備工作；(ii)售後維修及保養服務；(iii)金科集團及其聯繫人所擁有或使用的物業（包括但不限於空置房、停車場、寫字樓及商業物業）的物業管理服務；及(iv)其他相關服務（「**物業管理服務**」）。物業管理服務總協議自上市日期起至2022年12月31日止期間有效。

董事估計，金科集團及其聯繫人於截至2022年12月31日止三個年度各年就物業管理服務應付的年度最高金額將分別不超過人民幣738.5百萬元、人民幣932.1百萬元及人民幣1,172.7百萬元。截至2020年12月31日止年度，物業管理服務總協議項下的實際交易金額約為人民幣720.4百萬元。

金科股份為控股股東，因此，根據上市規則，金科股份為本公司的關連人士。因此，於上市後，根據上市規則第14A章，物業管理服務總協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的規定。

獨立非執行董事之確認

根據上市規則第14A.55條，所有獨立非執行董事均已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易乃(i)在本集團的日常及一般業務過程中訂立；(ii)按一般商業條款或更佳條款進行；(iii)根據上述持續關連交易的相關協議進行，條款公平合理，並且符合本公司股東之整體利益。

核數師之確認

根據上市規則第14A.56條，本集團已委聘其核數師就本集團的持續關連交易作出報告。本集團核數師已於致董事會之函件中確認，彼等並無注意到任何事宜令彼等相信上述持續關連交易(i)未經董事會批准；(ii)於各重大方面並無遵守本集團之定價政策；(iii)於各重大方面並無根據規管該等交易之相關協議之條款訂立；及(iv)已超過各自的年度上限。

關聯方交易

有關本集團截至2020年12月31日止年度進行的關聯方交易之詳情載於綜合財務報表附註31。

根據上市規則第14A章，綜合財務報表附註31所載關聯方交易亦構成本公司的關連交易或持續關連交易。

本公司就本集團截至2020年12月31日止年度所訂立的關連交易或持續關連交易已遵守，或獲聯交所豁免遵守上市規則第14A章所載披露規定。

購股權計劃

本公司未採用購股權計劃。

董事會報告

董事、監事及最高行政人員之權益

於2020年12月31日，本公司董事、監事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有須記入本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊的權益及淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(I) 董事、監事及最高行政人員於本公司及其相聯法團註冊資本中擁有之權益及淡倉

於本公司之權益

於2020年12月31日，本公司董事、監事及最高行政人員概無於本公司之股份、相關股份及債券中擁有須記入本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊的權益及淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

於本公司相聯法團之權益

姓名	相聯法團名稱	權益性質	權益股份 ⁽¹⁾	股權概約百分比
徐國富	金科股份	實益擁有人	1,126,993(L)	0.02%
羅利成	金科股份	實益擁有人	9,737,909(L)	0.18%
余勇	金科股份	實益擁有人	100(L)	0.0000019%

註：

(1) 字母「L」代表該人士於股份的好倉。

除上述內容外，於2020年12月31日，本公司董事、監事及最高行政人員概無於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有須記入本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊的權益及淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

除董事、監事及最高行政人員之外人士的權益

於2020年12月31日，本公司董事、監事及最高行政人員之外的以下人士於股份或相關股份中擁有須記入本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的權益或淡倉：

股東名稱／姓名	權益性質	股份類別	持有之相應類別股份		佔本公司
			數目	百分比 (概約)	已發行總股 本之百分比 (概約)
金科股份	實益擁有人	內資股	341,604,375(L)	68.32%	52.33%
天津恒業美好管理諮詢合夥企業(有限合夥)(「恒業美好」)	實益擁有人	內資股	50,516,464(L)	10.10%	7.74%
重慶金合通商貿有限公司(「重慶金合通」) ⁽²⁾	受控制法團權益	內資股	50,516,464(L)	10.10%	7.74%
張原 ⁽²⁾	受控制法團權益	內資股	50,516,464(L)	10.10%	7.74%
陽光融匯資本投資管理有限公司(「陽光融匯資本」) ⁽³⁾	受控制法團權益	內資股	40,321,955(L)	8.06%	6.18%
北京惠譽達股權投資管理中心(有限合夥)(「北京惠譽達」) ⁽³⁾	受控制法團權益	內資股	40,321,955(L)	8.06%	6.18%
西藏隆博企業管理有限公司(「西藏隆博」) ⁽³⁾	受控制法團權益	內資股	40,321,955(L)	8.06%	6.18%

董事會報告

股東名稱／姓名	權益性質	股份類別	持有之相應類別股份		佔本公司
			數目	百分比 (概約)	已發行總股 本之百分比 (概約)
張文雯 ⁽³⁾	受控制法團權益	內資股	40,321,955(L)	8.06%	6.18%
陽光資產管理股份有限公司 (「陽光資產管理」) ⁽³⁾	受控制法團權益	內資股	40,321,955(L)	8.06%	6.18%
中國國際金融股份有限 公司 ⁽⁴⁾	受控制法團權益	H股	8,982,000(L)	5.88%	1.38%
中金資本運營有限公司	實益擁有人	H股	8,668,600(L)	5.67%	1.33%
摩根士丹利 ⁽⁵⁾⁽⁶⁾⁽⁷⁾	受控制法團權益	H股	12,614,365(L)	8.25%	1.93%
			25,000(S)	0.02%	0.004%
瑞銀集團 ⁽⁸⁾	受控制法團權益	H股	21,617,000(L)	14.14%	3.31%
瑞士銀行	於股份中擁有證 券權益之人士	H股	8,065,100(L)	5.28%	1.24%
華泰證券股份有限公司 ⁽⁹⁾	受控制法團權益	H股	9,063,400(L)	5.93%	1.39%
			6,677,200(S)	4.37%	1.02%
泰康保險集團股份有限 公司 ⁽¹⁰⁾⁽¹¹⁾	受控制法團權益	H股	13,003,000(L)	8.51%	1.99%

董事會報告

股東名稱／姓名	權益性質	股份類別	持有之相應類別股份		佔本公司
			數目	百分比 (概約)	已發行總股 本之百分比 (概約)
泰康資產管理有限責任公司 ⁽¹¹⁾	受控制法團權益	H股	13,003,000(L)	8.51%	1.99%
泰康人壽保險股份有限公司 ⁽¹⁰⁾	實益擁有人	H股	13,003,000(L)	8.51%	1.99%
泰康資產管理(香港)有限公司 ⁽¹¹⁾	投資管理人	H股	13,003,000(L)	8.51%	1.99%
馬自銘 ⁽¹²⁾	受控制法團權益	H股	8,668,600(L)	5.67%	1.33%
雪湖資本(香港)有限公司 ⁽¹²⁾	投資管理人	H股	8,668,600(L)	5.67%	1.33%
Snow Lake China Master Fund, Ltd. ⁽¹²⁾	實益擁有人	H股	8,668,600(L)	5.67%	1.33%
Snow Lake China Offshore Fund, Ltd. ⁽¹²⁾	受控制法團權益	H股	8,668,600(L)	5.67%	1.33%
黃江圳 ⁽¹³⁾	受控制法團權益	H股	8,668,600(L)	5.67%	1.33%
仲貞 ⁽¹³⁾	受控制法團權益	H股	8,668,600(L)	5.67%	1.33%
亞投銀欣(廈門)投資管理有限公司(「亞投銀欣」) ⁽¹³⁾	受控制法團權益	H股	8,668,600(L)	5.67%	1.33%
中金啟融(廈門)股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「中金啟融基金」) ⁽¹³⁾⁽¹⁴⁾	實益擁有人	H股	8,668,600(L)	5.67%	1.33%

董事會報告

附註：

- (1) 字母「L」代表該人士於股份的好倉，字母「S」代表該人士於股份的淡倉。
- (2) 恒業美好的普通合夥人為重慶金合通，而重慶金合通由張原全資擁有。根據證券及期貨條例，重慶金合通及張原被視為於恒業美好持有的股份中擁有權益。
- (3) 本公司由北京融匯瑞光投資管理中心(有限合夥)(「融匯瑞光」)、北京融匯陽光永晟投資管理中心(有限合夥)(「陽光永晟」)及北京融匯陽光新興產業投資管理中心(有限合夥)(「陽光新興」)分別擁有2.72%、2.22%及1.44%權益。融匯瑞光及陽光永晟的普通合夥人為北京融匯陽光瑞海投資有限公司(由陽光融匯資本擁有40%權益)。陽光新興的普通合夥人為陽光融匯資本。陽光融匯資本由北京惠譽達、陽光資產管理、西藏晟博企業管理有限公司(「西藏晟博」)及北京惠旭金鼎投資管理有限公司分別持有45%、35%、15%及5%權益。北京惠譽達的普通合夥人為西藏隆博，西藏隆博由張文雯女士持有99.9%權益。西藏晟博由張文雯及一名獨立第三方付婷分別持有50%及50%。根據證券及期貨條例，陽光融匯資本、北京惠譽達、西藏隆博、張文雯及陽光資產管理各自被視為於融匯瑞光、陽光永晟及陽光新興持有的股份中擁有權益。
- (4) 中國國際金融股份有限公司全資擁有中國國際金融(香港)有限公司，中國國際金融(香港)有限公司全資擁有中金金融控股有限公司，中金金融控股有限公司全資擁有CICC Financial Trading Limited。中國國際金融有限公司還全資擁有中金資本管理有限公司和中金浦成投資有限公司。因此，根據證券及期貨條例，中國國際金融股份有限公司、中國國際金融(香港)有限公司和中金金融控股有限公司被視為在CICC Financial Trading Limited持有的5,200股H股中擁有權益，中國國際金融有限公司亦被視為在中金金融管理有限公司持有的8,668,600股H股和中金浦成投資有限公司持有的308,300股H股中擁有權益。
- (5) 摩根士丹利全資擁有摩根士丹利國際控股公司，後者全資擁有摩根士丹利國際有限公司，摩根士丹利國際有限公司全資擁有摩根士丹利投資(英國)，而後者全資擁有摩根士丹利國際有限公司。因此，根據證券及期貨條例，摩根士丹利、摩根士丹利國際控股公司、摩根士丹利國際有限公司及摩根士丹利投資(英國)被視為於摩根士丹利國際有限公司持有的7,196,365股H股好倉中擁有權益。
- (6) 摩根士丹利全資擁有摩根士丹利國際控股公司，摩根士丹利國際控股公司全資擁有摩根士丹利亞洲控股有限公司，後者全資擁有摩根士丹利(香港)控股有限公司，而摩根士丹利(香港)控股有限公司全資擁有摩根士丹利香港1238有限公司，摩根士丹利香港1238有限公司全資擁有摩根士丹利亞洲有限公司。因此，根據證券及期貨條例，摩根士丹利、摩根士丹利國際控股有限公司、摩根士丹利亞洲控股有限公司，摩根士丹利(香港)控股有限公司、摩根士丹利香港1238有限公司被視為於摩根士丹利亞洲有限公司持有的74,200股H股好倉中擁有權益。
- (7) 摩根士丹利全資擁有摩根士丹利資本管理有限公司，摩根士丹利資本管理有限公司全資擁有摩根士丹利國內控股公司，而摩根士丹利國內控股公司全資擁有Morgan Stanley & Co. LLC和摩根士丹利投資管理有限公司。因此，根據證券及期貨條例，摩根士丹利、摩根士丹利資本管理有限公司及摩根士丹利國內控股公司被視為於Morgan Stanley & Co. LLC持有的5,091,200股H股好倉和25,000股H股淡倉以及摩根士丹利投資管理有限公司持有的252,600股H股好倉中擁有權益。
- (8) 瑞銀集團全資擁有瑞士銀行、瑞銀資產管理(香港)有限公司、瑞銀基金管理(盧森堡)股份公司、瑞銀資產管理(新加坡)有限公司及瑞銀資產管理(德國)有限公司。因此，根據證券及期貨條例，瑞銀集團被視為於瑞士銀行持有的8,065,100股H股，瑞銀資產管理(香港)有限公司持有的6,121,500股H股，瑞銀基金管理(盧森堡)股份公司持有的6,284,600股H股，瑞銀資產管理(新加坡)有限公司持有的785,300股H股及瑞銀資產管理(德國)有限公司持有的360,500股H股中擁有權益。
- (9) 華泰證券股份有限公司全資擁有華泰國際金融控股有限公司，華泰國際金融控股有限公司全資擁有華泰金融控股(香港)有限公司，而華泰金融控股(香港)有限公司全資擁有華泰資本投資有限公司。因此，根據證券及期貨條例，華泰證券有限公司及華泰國際金融控股有限公司被視為於華泰金融控股(香港)有限公司持有的2,286,000股H股好倉中擁有權益。此外，華泰證券股份有限公司、華泰國際金融控股有限公司及華泰金融控股(香港)有限公司被視為在華泰資本投資有限公司持有的6,776,600股H股好倉與6,677,200股H股淡倉中擁有權益。

- (10) 泰康保險集團股份有限公司全資擁有泰康人壽保險股份有限公司。根據證券及期貨條例，泰康保險集團有限公司被視為於泰康人壽保險有限公司持有的13,003,000股H股中擁有權益。
- (11) 泰康保險集團有限公司全資擁有泰康資產管理有限公司，泰康資產管理有限公司全資擁有泰康資產管理(香港)有限公司。泰康資產管理(香港)有限公司作為投資管理人持有13,003,000股H股。根據證券及期貨條例，泰康保險集團有限公司及泰康資產管理有限公司被視為於泰康資產管理(香港)有限公司持有的13,003,000股H股中擁有權益。
- (12) 馬自銘全資擁有雪湖資本(香港)有限公司，後者是Snow Lake China Master Fund, Ltd.的投資管理人。Snow Lake China Master Fund, Ltd.由Snow Lake China Offshore Fund擁有90.44%的權益。根據證券及期貨條例，馬自銘、雪湖資本(香港)有限公司及Snow Lake China Offshore Fund, Ltd.被視作於Snow Lake China Master Fund, Ltd.持有的8,668,600股H股中擁有權益。
- (13) 黃江圳與仲貞分別擁有亞投銀欣50%的權益，亞投銀欣擁有中金啟融基金99.96%的權益。因此，根據證券及期貨條例，黃江圳與仲貞、亞投銀欣被視作於中金啟融基金持有的8,668,600股H股中擁有權益。
- (14) 中金啟融基金通過中國國際金融有限公司作為中金啟融1號QDII定向資產管理計劃(合格境內機構投資者管理人)的代理人及全權投資管理人持有8,668,600股H股。中金啟融基金由中國國際金融有限公司的全資子公司中金資本運營有限公司管理。

除上文所披露外，董事概不知悉有任何人士(本公司董事、監事或最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有須記入本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的權益或淡倉。

優先購買權與稅項減免

公司章程並無有關優先購買權之條款。本公司概無知悉任何現有股東因持有本公司之證券而享有任何稅收減免。

與控股股東特定履約相關契約的貸款協議

本公司未簽訂任何新的貸款協議，其中包含與控股股東的特定履約相關的任何契約，而根據上市規則第13.18條須予以披露。

本公司之公司治理

除如企業管治報告所披露之偏離企業管治守則條文第A.2.1條外，董事會認為本公司於有關年度內已採納、應用及遵守載於上市規則附錄十四所載《企業管治守則》之守則條文。本公司採納的主要企業管治常規載於本年報第42至53頁之《企業管治報告》。

主要附屬公司

於2020年12月31日，本公司主要附屬公司之詳情載於綜合財務報表附註14。

董事會報告

業務回顧

本集團之業務回顧及其未來業務發展載於本年報第11至12頁之主席報告內。使用財務關鍵績效指標對本集團業務進行之分析以及對本集團面臨的主要風險與不確定性之描述載於本年報第13至30頁之管理層討論與分析以及綜合財務報表附註3內。自截至2020年12月31日財年結束以來發生的影響本集團的重要事件之詳情載於綜合財務報表附註36。

有關本集團的環境政策及績效，以及對本集團有重大影響的相關法律法規的遵守情況之討論載於下文「環境保護」與「法律法規遵守情況」小節。本集團與員工、客戶及供應商的關係載於下文「與利益相關者之關係」一節。

環境保護

本集團主要在中國提供物業管理服務，為非業主提供增值服務，社區增值服務及智慧生活技術解決方案。本集團致力於保持其經營所在環境及社區的長期可持續性。本集團遵守適用的環境保護法律法規來開展業務，並已按照適用的中國法律法規所要求的標準實施了相關的環境保護措施。本集團環境政策及表現的進一步詳情將在本公司截至2020年12月31日止年度的環境、社會及管治報告中予以披露，並將根據上市規則適時發佈。

法律法規遵守情況

於截至2020年12月31日止年度，除招股章程所披露者外，本集團在所有重大方面均遵守了所有與房地產開發和管理業務有關的適用中國法律法規，本集團已取得了所有經營業務所需的牌照、許可證及證書。

訴訟

於截至2020年12月31日止年度，本公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本公司亦無任何未了結或面臨任何重大訴訟或索償。

與利益相關者之關係

本集團將僱員視為重要利益相關者及合作夥伴。我們亦已制定有效的激勵機制以將僱員的表現與本集團的企業目標掛鉤，進一步使我們雙方利益共贏。

為了凝聚我們的核心管理團隊，促使其做大做強我們的事業，本集團於2017年啟動了2017員工持股計劃，137名公司核心骨幹參與其中。此後本集團不管是合同總建築面積、在管總建築面積還是總收益和淨利潤，均取得了較快的增長。為了凝聚更多的基層員工，本集團推出2020年員工持股計劃，人員覆蓋高達428名，包括本集團管理層及基層員工。

除了不斷完善本集團的激勵機制外，本集團還持續優化我們的人才招聘、培訓培養、選拔晉升體系，以確保本集團管理團隊經驗豐富且年輕高效。為了吸引更多的年輕人加入本集團，本集團實施了應屆生招聘計劃—「星悅生」培養項目，招聘價值取向趨同，追求成長，具有潛力的青年人才加入，持續保持本集團幹部隊伍的活力。

同時，本集團為員工搭建了「金科生活服務學院」的培訓平台，針對不同階段的員工，制定合理的提升學習計劃。包含新生力量培養、管理序列培養、專業序列培養、青年人才培養四大培養體系。例如；管理序列培養中的「嘉陵」項目，會為企業的中高層核心管理團隊提供全球化視野的培訓培養課程，並本著知行合一的理念，組織學員前往全球標桿企業及大學考察學習。

本集團的客戶基礎主要包括物業開發商、業主、居民、租戶及政府機關。本集團已建立各種程序及制度，以監督及維持其管理項目的服務質量。在本集團的日常經營過程中，本集團不時收到本集團所管理物業的業主及居民對其服務的回饋、建議及投訴。本集團設立了全國服務熱線，負責處理客戶的回饋與投訴。客戶可通過本集團的網路平台「金科大社區APP」進行回饋或投訴。

本集團的主要供應商主要包括多項服務的分包商和用於本集團服務的多種材料之供應商。於截至2020年12月31日止年度，本集團通過定期監測和評估分包商的表現來選擇分包商。

慈善捐款

於截至2020年12月31日止年度，本集團的捐款總額為人民幣192,000元。

獲准許之彌償條文

根據針對董事、監事及高級管理人員的責任保障政策，各董事、監事及高級管理人員有權就因執行職務而可能招致或蒙受的所有損失或責任獲得本公司彌償。本公司亦已為其董事、監事及高級管理人員安排適當保險，以防彼等可能因公司活動而招致潛在法律訴訟。

董事會報告

報告期末後發生之重大事項

於本報告日期，本集團於2020年12月31日後概無任何其他重大事件。

足夠公眾持股量

上市規則第8.08(1)(a)條規定，尋求上市的證券必須有一個公開市場，且發行人的上市證券須有足夠公眾持股量。此通常意味著公眾人士必須始終至少持有發行人已發行股本總數的25%。本公司已向聯交所提出申請，要求聯交所行使上市規則第8.08(1)(d)條項下的酌情權，而聯交所已授予本公司豁免嚴格遵守上市規則第8.08(1)(a)條的規定。因此，本公司的最低公眾持股量將為以下兩者的較高者：(i)緊隨全球發售完成後已發行股本總數的21.0%（假設超額配股權未獲行使）；及(ii)於緊隨全球發售完成後公眾人士將持有的H股有關百分比（經於超額配股權獲行使後將予發行的H股增加），惟上述(i)及(ii)中的較高者乃低於上市規則第8.08(1)條項下的最低25%公眾持股規定（「**公眾持股量豁免**」）。

根據本公司可公開獲得的資訊及據董事所知，截至本年報日期，本公司已按照公眾持股量豁免的規定保持足夠的公眾持股量。

董事、監事及首席執行官履歷根據上市規則第13.51B(1)條之變動

除「董事、監事及高級管理層履歷」一節所披露者外，自招股章程發佈之日起，本公司董事、監事或首席執行官之資料並無發生根據上市規則第13.51B(1)條規定須予以披露之其他變動。

核數師

本集團截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表已經本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所審計。本公司自其上市以來及直至本報告日期並無更換其核數師。本公司將在即將舉行的2020年股東週年大會上提呈一項續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師的決議。

金科智慧服務集團股份有限公司

董事長

夏紹飛

中國重慶，2021年3月24日

2020年度監事會工作報告

本公司監事會欣然提呈本集團截至2020年12月31日止年度監事會報告。

於2020年內，監事會根據《公司法》《證券法》和中國證券監督管理委員會有關法規的要求以及《香港上市規則》附錄十四《企業管治守則》的原則和守則條文、《公司章程》等規定，不斷完善本公司法人治理結構、規範本公司運作、健全內部控制，本着對股東負責的精神，全體監事通過召開監事會會議、參加股東大會、董事會會議等多種方式，認真履行各項職責和義務，對本公司財務賬目進行檢查並對本公司的管理及運營狀況、股東大會決議執行情況、董事及管理層行使其各自職責時對法律、行政法規及公司章程的遵守情況等進行了監督。

監事會認為，於2020年內，本公司嚴格按照上市規則等相關法律法規及公司章程等內控管理制度的要求規範運作，本公司的董事、高級管理人員在履行職責時，勤勉盡職，忠實履行了法律、法規及公司章程規定的職責，有效維護了本公司和股東的利益。

一、監事會成員及報告期內成員變動情況

截至2020年12月31日止年度至本報告日期，本公司的監事包括：余勇先生（主席）、韓翀先生、任文娟女士。

余勇先生、韓翀先生，於本公司創立大會暨2020年第一次臨時股東大會選舉為監事，其中余勇先生經第一屆監事會第一次會議選舉為監事會主席。余勇先生、韓翀先生，連同職工代表大會選舉的職工代表監事任文娟女士，共同組成本公司第一屆監事會，監事任期三年，可連選連任。

監事會報告

二、2020年監事會主要工作情況

依法召開監事會會議，認真履行監事職責

姓名	監事類別	出席會議次數	會議舉行次數	出席率
余勇（主席）	股東代表監事	2	2	100%
韓翀	股東代表監事	2	2	100%
任文娟	職工代表監事	2	2	100%

本報告期內，監事會成員還通過列席股東大會和董事會會議，對會議的程序和內容實施監督，如本公司募集資金的使用情況、關連交易及同業競爭業務的履行情況、本公司風險管理及內部控制的機制等重大事項。除此之外，監事會有效監督了本公司的決策程序、依法運作情況、財務狀況及董事、管理層於本公司日常經營中的職務行為，較好地維護了本公司和股東的合法權益。

三、對2020年董事會、高級管理人員行為的評價

於2020年內，本公司董事會及高級管理人員，勤勉盡職、依法經營，認真了解本公司運營情況及進行充分討論的情況下，決策本公司有關事項，推進董事會通過的各項決議的執行。

於2020年內，本公司重大經營決策的程序合法有效，本公司董事、高級管理人員在執行公司職務時，能認真遵守國家法律、法規、公司章程和股東大會、董事會決議，兢兢業業、開拓進取；監事會並未發現本公司董事、高級管理人員在執行本公司職務時違反法律、法規、公司章程或損害本公司股東、本公司利益的行為。

四、監事會對本公司運作的獨立意見

(一) 本公司依法運作情況

本公司依法經營、規範管理、經營業績客觀真實；內控管理工作逐步提升，內控制度合理、有效；本公司經營決策程序合法，董事及高級管理人員在業務經營及管理過程中謹慎、認真、勤勉，未發現任何違法違規違章行為和損害股東利益行為。

(二) 本公司的財務報告

本公司監事會對本公司的財務狀況進行了認真、細緻的檢查，並審閱本集團截至2020年12月31日止年度之經審計財務報告及其他財務資料，認為該財務報告全面、真實、客觀反映了本公司的經營成果和財務狀況，財務賬目清楚，會計核算和財務管理符合有關規定，並無發現問題，亦未發現參與年度報告編制和審議的人員有違反有關會計準則及法律規定的行為；審計機構出具的無保留意見財務報告客觀公正。

本公司監事會亦審閱了關於2020年度的利潤分配方案。

(三) 募集資金使用情況

本公司於2020年11月17日於香港聯合交易所首次發行並上市，經扣除就上市應付的包銷佣金及其他估計開支後，本公司上市所得款項淨額約為6,614.9百萬港元（其中包括超額配股權於2020年12月10日獲悉數行使所得款項淨額約876.8百萬港元）。截至2020年12月31日，本公司尚未使用募集資金。

(四) 關聯交易情況

報告期內，本公司發生的關聯交易事項均履行了相應的決策和審批程序，符合有關法律、法規、《公司章程》以及相關規範性文件的規定，交易價格公允、合理。

監事會報告

(五)對公司內部控制自我評價的意見

本公司已基本建立了較為健全的內部控制體系，制訂了較為完善、合理的內部控制制度，本公司的內控制度符合國家有關法規和證券監管部門的要求，各項內部控制在生產經營等本公司營運的各個環節中得到了較好的執行，本公司內部控制活動不存在重大及重要缺陷。監事會認為，董事會出具的《公司2020年度內部控制自我評價報告》客觀反映本公司內部控制的實際情況，對該評價報告無異議。

五、監事會2021年度重點工作

2021年，監事會將依據《上市規則》《企業管治守則》《公司章程》等有關規定，勤勉誠信，對本公司董事及高級管理人員實施有效監督，且密切關注本公司的營運及管理情況，並關注本公司的任何重大發展，對本公司募集資金使用情況、關連交易及同業競爭業務的履行情況以及風險管理及內部控制等重大事項進行持續性的監督，以促進本公司的持續發展，並忠實維護全體股東及本公司的利益。另外，監事會將進一步整合監督資源，促進管理提升，助力和保障本公司2021年度各項工作目標的順利實現。

金科智慧服務集團股份有限公司監事會
主席
余勇



羅兵咸永道

致金科智慧服務集團股份有限公司股東
(於中華人民共和國註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

金科智慧服務集團股份有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第82至177頁的綜合財務報表,包括:

- 於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況表;
- 截至該日止年度的綜合全面收益表;
- 截至該日止年度的綜合權益變動表;
- 截至該日止年度的綜合現金流量表;及
- 綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」),我們獨立於貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。

羅兵咸永道會計師事務所,香港中環太子大廈22樓
電話: +852 2289 8888, 傳真: +852 2810 9888, www.pwchk.com

獨立核數師報告

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項為貿易應收款項的減值評估。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

貿易應收款項的減值評估

請參閱綜合財務報表附註4(a)（「重要會計估計及判斷」）與附註20（「貿易應收款項、應收票據、其他應收款項及預付款項」）。

於2020年12月31日，貴集團的貿易應收款項總額為約人民幣1,067,419,000元，約佔貴集團總資產（不含現金及現金等價物）的約62%。管理層已評估貿易應收款項的預期信用虧損（「預期信用虧損」），於2020年12月31日，貴集團已確認此等貿易應收款項虧損撥備為約人民幣11,675,000元。

貴集團採用《香港財務報告準則》第9號的簡化方法計量貿易應收款項存續期的預期信用虧損。

管理層在預估貿易應收款項的預期信用虧損率時，根據信用風險特徵和賬齡期間進行分類，考慮了市場環境、對客戶組的了解（包括聲譽、償債能力以及歷史結算）、當前和未來可能影響客戶償付相關應收款項能力的宏觀經濟因素。

我們將貿易應收款項的減值評估識別為關鍵審計事項，乃由於該等餘額對綜合財務報表的重要性以及預期信用虧損評估相關的評估不確定性的重要程度。

我們對此關鍵審計事項進行的程序如下：

- 1) 獲取了管理層對貿易應收賬款的預期信用虧損進行減值評估程序的文檔。我們與管理層討論以了解其已採用以釐定預期信用虧損率的預期信用虧損模型、關鍵設想及估計因素；
- 2) 通過抽樣檢查，了解、評估和測試了對管理層對預期信用虧損及貿易應收賬款的賬齡分析審核的關鍵控制；
- 3) 通過考慮估計不確定性的程度和其他內在風險因素的水平，評估了貿易應收款項預期信用虧損存在重大錯報的內在風險；
- 4) 通過將上一年度估計的預期信用虧損與本年度債務人的實際收款表現進行比較，評估了上期貿易應收款項預期信用虧損的撥備評估結果，以評估管理層評估程序的有效性；
- 5) 通過考慮根據公開可用信息獲悉的客戶聲譽和財務能力以及根據歷史付款記錄獲悉的現金收款表現，評估了管理層對預期信用虧損的估計；
- 6) 參照我們的行業知識及可能影響客戶將來償付應收款項能力的相關已發佈宏觀經濟數據，評估了管理層在評估預期信用虧損中採用的當前和未來宏觀經濟因素的適當性；

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

- 7) 通過抽樣檢查銷售發票、繳款通知書及其他相關支持文件，測試了管理層編製的貿易應收款項賬齡分析的準確性；及
- 8) 檢查了貿易應收款項的預期信用虧損撥備計算的算術準確性。

根據上文所述，我們認為管理層對貿易應收款項減值評估的判斷及估計均受所獲取的證據及所執行的程序所支持。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑑證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下（作為整體）報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是楊楚豪。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2021年3月24日

綜合全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	6	3,358,944	2,327,657
銷售成本	8	<u>(2,361,590)</u>	<u>(1,691,979)</u>
毛利		997,354	635,678
銷售及營銷開支	8	(1,672)	(3,021)
行政開支	8	(237,984)	(233,390)
金融資產之減值虧損淨額	3.1.3	(8,222)	(4,018)
其他收入	7	47,819	52,146
其他(虧損)/收益－淨額	10	<u>(37,269)</u>	<u>1,788</u>
經營利潤		760,026	449,183
融資收入		85,362	160,731
融資成本		<u>(76,988)</u>	<u>(159,962)</u>
融資收入/(成本)－淨額	11	<u>8,374</u>	<u>769</u>
採用權益法核算的聯營公司和合營企業的淨(虧損)/收益		(845)	160
除所得稅前溢利		767,555	450,112
所得稅開支	12	<u>(134,360)</u>	<u>(75,728)</u>
年內溢利及全面收益總額		<u><u>633,195</u></u>	<u><u>374,384</u></u>
下列各方應佔溢利及全面收益總額：			
－ 本公司擁有人		617,594	366,452
－ 非控股權益		<u>15,601</u>	<u>7,932</u>
		<u><u>633,195</u></u>	<u><u>374,384</u></u>
每股盈利(每股以人民幣列示)			
－ 每股基本及攤薄盈利	13	<u><u>1.24</u></u>	<u><u>0.80</u></u>

上述綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

綜合財務狀況表

於2020年12月31日

		於12月31日	
	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	34,345	33,089
無形資產	16	9,988	5,017
於聯營公司和合營企業的投資		4,850	160
其他應收款項及預付款項	20	6,049	1,145,000
遞延所得稅資產	28	4,946	8,080
		<u>60,178</u>	<u>1,191,346</u>
流動資產			
存貨	17	16,255	5,826
其他資產	18	60,602	74,240
貿易應收款項、應收票據、其他應收款項及預付款項	20	1,574,505	2,487,877
受限制現金	22	364	1,455
現金及現金等價物	21	6,840,339	333,149
		<u>8,492,065</u>	<u>2,902,547</u>
資產總值		<u>8,552,243</u>	<u>4,093,893</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
實收資本／股本	23	652,848	50,000
其他儲備	24	5,993,270	25,000
保留盈利	24	568,034	407,700
		<u>7,214,152</u>	<u>482,700</u>
非控股權益		<u>38,311</u>	<u>22,295</u>
權益總額		<u>7,252,463</u>	<u>504,995</u>
負債			
非流動負債			
借款	26	-	1,145,000
租賃負債	27	3,685	2,526
遞延所得稅負債	28	676	942
		<u>4,361</u>	<u>1,148,468</u>

綜合財務狀況表

於2020年12月31日

		於12月31日	
	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項、應付票據及其他應付款項	25	834,419	1,398,409
借款	26	–	685,000
租賃負債	27	1,748	1,331
合約負債	6(a)	386,775	291,202
即期所得稅負債		72,477	64,488
		<u>1,295,419</u>	<u>2,440,430</u>
負債總額		<u>1,299,780</u>	<u>3,588,898</u>
權益及負債總額		<u>8,552,243</u>	<u>4,093,893</u>

第82至177頁的財務報表已於2021年3月24日經董事會批准，並由以下人士代其簽署。

夏紹飛先生
董事長兼執行董事

徐國富先生
財務總監

綜合權益變動表

截至2020年12月31日止年度

附註	本公司擁有人應佔					
	實收資本／ 股本	其他 儲備	保留 盈利	總計	非控股 權益	權益 總額
	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日的結餘	50,000	77,550	187,900	315,450	10,477	325,927
全面收益						
年內利潤	—	—	366,452	366,452	7,932	374,384
與本公司擁有人的交易						
視作向本公司股東宣派利息	24	(52,550)	—	(52,550)	—	(52,550)
非控股權益注資	—	—	—	—	3,886	3,886
向本公司股東宣派股息	—	—	(146,652)	(146,652)	—	(146,652)
於2019年12月31日的結餘	<u>50,000</u>	<u>25,000</u>	<u>407,700</u>	<u>482,700</u>	<u>22,295</u>	<u>504,995</u>
於2020年1月1日的結餘	50,000	25,000	407,700	482,700	22,295	504,995
全面收益						
年內利潤	—	—	617,594	617,594	15,601	633,195
與本公司擁有人的交易						
由儲備轉撥至股本	23(a)	405,473	(5,195)	(400,278)	—	—
擁有人注資	23(b)	44,527	433,525	—	478,052	478,052
有關上市的股份發行	23(c)	152,848	5,496,007	—	5,648,855	5,648,855
非控股權益注資	—	—	—	—	3,807	3,807
出售附屬公司	—	—	—	—	(100)	(100)
收購一家附屬公司的其他權益	33(a)	—	(12,222)	—	(12,222)	(15,459)
並無變更控制權之附屬公司的所有權變更	33(b)	—	(827)	—	(827)	2,316
向非控股權益宣派股息	—	—	—	—	(3,198)	(3,198)
撥入法定儲備	—	56,982	(56,982)	—	—	—
於2020年12月31日的結餘	<u>652,848</u>	<u>5,993,270</u>	<u>568,034</u>	<u>7,214,152</u>	<u>38,311</u>	<u>7,252,463</u>

上述綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營活動現金流量			
經營所得／(所用) 現金	30	226,684	269,761
利息收入		10,262	1,175
已付所得稅		(123,514)	(34,135)
經營活動所得／(所用) 現金淨額		113,432	236,801
投資活動現金流量			
購買物業、廠房及設備		(10,395)	(8,956)
購買無形資產		(7,402)	(2,750)
出售物業、廠房及設備所得款項		176	138
出售其他資產所得款項		14,542	13,717
向關聯方墊款	31(b)	(398,000)	(1,003,440)
關聯方還款	31(b)	2,585,208	1,491,483
向聯營公司和合營企業注資		(5,535)	—
收購股權之預付款項		(6,049)	—
出售附屬公司(扣除所出售的現金及現金等價物)		58,436	—
投資活動所得／(所用) 現金淨額		2,230,981	490,192
融資活動現金流量			
擁有人注資	23(b)	478,052	—
發行普通股所得款項	23(c)	5,791,393	—
償還借款	30(b)	(1,830,000)	(500,000)
已付利息	30(b)	(88,862)	(165,220)
派付予股東的股息	30(b)	(2,828)	(146,652)
租賃付款的本金部分及利息部分	30(b)	(1,889)	(2,161)
已付上市開支		(131,134)	—
與非控股權益之交易		(15,459)	—
非控股權益注資		3,807	3,886
融資活動所得／(所用) 現金淨額		4,203,080	(810,147)
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額		6,547,493	(83,154)
年初現金及現金等價物		333,149	416,303
現金及現金等價物匯兌損失		(40,303)	—
年末現金及現金等價物		6,840,339	333,149

上述綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

1 一般資料

金科智慧服務集團股份有限公司(以下簡稱「本公司」或「金科服務」,前稱「金科物業服務集團有限公司」)於2000年7月18日在中華人民共和國(「中國」)成立為一家有限責任公司。本公司的註冊辦事處地址為中國重慶市江北區五里店五黃路側金科花園。

本公司股份已在2020年11月17日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

本公司及其附屬公司(「本集團」)主要從事在中國提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及智慧科技服務。

本公司的母公司金科地產集團股份有限公司(「金科股份」)為一家在中國成立的房地產公司,其股份於深圳證券交易所上市,股票代碼SZ.000656。

爆發2019新型冠狀病毒疫情(「新冠疫情」)對經濟帶來前所未有的挑戰及不明朗因素。新冠疫情或會影響物業管理行業的財務表現及狀況。自爆發新冠疫情以來,本集團一直留意新冠疫情發展情況,並對本集團財務狀況及經營業績所受影響作出積極反應。於綜合財務資料批准刊發日期,新冠疫情並無對本集團財務狀況及經營業績造成任何重大不利影響。

除另有說明外,該等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。該等綜合財務報表已由董事會(「董事會」)於2021年3月24日批准刊發。

2 主要會計政策概要

本附註列明編製該等綜合財務報表所採納的主要會計政策。除另有說明外,該等政策於所呈列的兩個年度內已貫徹採納。

2.1 擬備基準

本集團綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)以及香港公司條例第622章之規定編製。綜合財務報表按歷史成本法編製,惟按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產除外。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表須使用若干關鍵會計估計,亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中作出判斷。涉及高度判斷或複雜程度的範疇或相關假設及估計對綜合財務報表屬重要的範疇於附註4披露。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.1 擬備基準(續)

於2020年1月1日開始的財政年度強制實行的所有有效準則、準則的修訂本及詮釋均獲本集團於所呈列的兩個年度追溯及貫徹採納。

2.1.1 會計政策及披露的變動

截至本報告發出之日，香港會計師公會已頒佈下列新訂準則及對現有準則的修訂，但尚未生效，本集團亦未提前採納。該等準則預期不會對當前或未來報告期間的實體以及可預見未來中的交易產生重大影響：

		於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：按擬定動用前 之所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約：履行合約的成本	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述	2022年1月1日
香港財務報告準則2018年至2020年之 年度改進	香港財務報告準則2018年至 2020年之年度改進	2022年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合同	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業 之間的資產出售或注資	待確定

本集團已評估該等新訂準則及現有準則的修訂的影響。經本集團初步評估，本集團綜合財務報表生效後，預期不會對本集團綜合財務報表產生重大影響。

2 主要會計政策概要(續)

2.2 合併原則及權益會計處理

(a) 附屬公司

附屬公司為本集團對其有控制權的實體(包括結構性實體)。若本集團面臨或享有參與有關實體業務所得的可變回報的風險或權利,並能透過其對該實體業務活動的控制權影響該等回報,即屬本集團控制該實體。附屬公司自其控制權轉移到本集團當日起合併入賬,並自控制權終止當日起不再合併入賬。

會計收購法用於列賬本集團的業務合併(參考附註2.3)。

公司間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益均予對銷。除非交易提供已轉讓資產的減值證據,否則未變現虧損亦予對銷。附屬公司的會計政策已在需要時作出更改,以確保與本集團所採納政策一致。

附屬公司業績及股本的非控股權益分別於綜合全面收益表、權益變動表及財務狀況表中單獨列示。

(b) 合營安排

於合營安排的投資乃分類為合營業務或合營企業。分類取決於各投資者的合同權利及義務,而非合營安排的法律架構。本集團旗下有合營企業。

於合營企業的權益在綜合財務狀況表中初始按成本確認後,乃使用權益法(見下文附註2.2(c))入賬。

(c) 權益法

根據權益會計法,投資初步按成本確認,其後予以調整以於損益中確認本集團應佔被投資方收購後利潤或虧損,以及於其他全面收益中確認本集團應佔被投資方其他全面收益的變動。已收或應收聯營公司及合營企業的股息確認為有關投資賬面值扣減。

倘本集團應佔權益列賬投資的虧損等於或超過其於實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)時,則本集團不會確認進一步虧損,除非其已代表其他實體承擔責任或作出付款。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.2 合併原則及權益會計處理(續)

(c) 權益法(續)

本集團與其合營企業之間交易產生的未變現收益按本集團於該等實體的權益予以對銷。除非該交易有已轉讓資產減值的證據，否則未變現虧損亦予以對銷。股權列賬被投資方的會計政策已在需要時作出更改，以確保與本集團所採納的政策一致。

股權列賬投資的賬面值根據附註2.9所述政策進行減值測試。

(d) 不導致控制權變動的附屬公司所有權權益變動

本集團將不導致失去控制權的非控股權益的交易視為與本集團股權擁有人的股權交易。所有權權益的變動導致控股權益與非控股權益的賬面值之間作出調整，以反映其於附屬公司的相關權益。對非控股權益作出調整的金額與已支付或收取的任何代價之間的任何差額於本集團擁有人應佔權益內的單獨儲備中確認。

2.3 業務合併

(a) 共同控制下的業務合併

歷史財務資料包含了發生共同控制合併的企業實體的財務報表項目，猶如該等項目是從企業實體首次受到控制方控制的日期起綜合入賬。

合併實體或企業的淨資產使用控制方的現有賬面價值進行綜合入賬。在控制方的權益存續的情況下，於共同控制合併時，不會就商譽，亦不會就購買方於被收購方的可識別資產、負債和或有負債的公允價值淨額的權益超過成本的部分，於代價確認任何金額。

綜合全面收益表包括各合併實體或企業自最早呈報日期以來的業績或合併實體或企業首次受到共同控制日期以來(如該期間較短，不論共同控制合併的日期)的業績。

該等實體採用一套統一的會計政策。合併實體或企業之間的所有集團內部過渡、餘額和交易未變現收益於綜合入賬時均予以對銷。

2 主要會計政策概要(續)

2.3 業務合併(續)

(b) 非共同控制下的業務合併

對於所有非共同控制下的業務合併，採用會計收購法將所有業務合併入賬，無論是否已收購權益工具或其他資產。就收購附屬公司轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產的公允價值；
- 被收購業務的前擁有人產生的負債；
- 本集團發行的股權；
- 因或然代價安排產生的任何資產或負債的公允價值；及
- 於附屬公司任何先前存在的股權的公允價值。

於業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或有負債，初步按其於收購日期的公允價值計量(除少數例外情況外)。本集團根據逐項收購基準，按公允價值或非控股權益佔被收購實體可識別資產淨值的比例，確認被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時支銷。

下列各項：

- 已轉讓的代價；
- 被收購實體任何非控股權益金額；及
- 於被收購實體的任何先前股本權益於收購日期的公允價值

超出已收購可識別資產淨值的公允價值時，其差額以商譽列賬。倘該等金額低於所收購業務可識別資產淨值的公允價值，則該差額直接於損益中確認為議價收購。

倘遞延結算任何部分現金代價，則未來應付金額於交易日期貼現至其現值。所用貼現率為實體的增量借款利率，即按可比較條款及條件從獨立金融家獲得類似借款所依據的利率。或有代價分類為股權或金融負債。分類為金融負債的金額隨後按公允價值重新計量，公允價值變動於損益中確認。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.3 業務合併(續)

(b) 非共同控制下的業務合併(續)

倘業務合併分階段進行，收購方原先所持被收購方股權的收購日期賬面值按收購日期的公允價值重新計量。該重新計量產生的任何收益或虧損於損益中確認。

2.4 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃按成本扣除減值列賬。成本包括投資直接應佔成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

倘於附屬公司的投資產生的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面收益總額，或倘該投資於獨立財務報表內的賬面值超過被投資方資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表內的賬面值，則於收到該等投資股息時須對該等於附屬公司的投資進行減值測試。

2.5 分部報告

營運分部的呈報方式與向主要經營決策者(「主要經營決策者」)所作的內部呈報一致。負責營運分部的資源分配及表現評估的主要經營決策者已獲認定為作出策略性決定的執行董事。

2.6 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所列項目使用實體運營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。歷史財務資料以本公司的功能及本集團的呈列貨幣人民幣呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易使用於交易或重新計量項目的估值日期現行的匯率換算為功能貨幣。該等交易結算產生的外匯收益及虧損，以及按年末匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債所產生的外匯收益及虧損於綜合全面收益表內的「其他(虧損)/收益－淨額」中確認。

2 主要會計政策概要(續)

2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購有關項目直接應佔的支出。

後續成本僅在與該項目相關的未來經濟利益很可能會流入本集團及能可靠地計量項目成本的情況下，方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立的資產(如適當)。更換部分的賬面值終止確認。所有其他維修及保養費用於其產生的財務期間計入綜合損益表。

折舊於預計可使用年限(或倘有租賃物業裝修及若干租賃廠房及設備，則按較短租期)使用直線法將其成本分攤至其剩餘價值計算：

— 設備及機器	5-10年
— 車輛	5年
— 家具	5年
— 租賃物業裝修	2-10年
— 使用權資產	1-10年

於各報告期末，審查資產的剩餘價值和可使用年期，並作出適當的調整。

如果資產的賬面值高於其估計可收回金額，則實時將資產的賬面值撇減至其可收回金額。

在建工程按興建物業、廠房及設備的直接成本減去減值虧損入賬。在建工程於有關資產完成及可供使用前不會作出折舊撥備。在建工程於竣工並準備投入使用时，重新分類至適當類別的物業、廠房及設備。

處置收益和虧損乃通過比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合全面收益表內「其他(虧損)/收益－淨額」確認。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.8 無形資產

無形資產指計算機軟件及按購買和使用它們所產生的成本進行初步確認和計量。無形資產使用直線法在其估計可使用年限(根據管理層對有關係統的技術生命周期的預期,通常為5年或10年)內攤銷,該方法反映了預期對無形資產的未來經濟利益進行消耗的方式。

研發成本為設計及測試可識別及專有軟件產品直接應佔成本(例如:本集團控制的應用程式),於符合以下條件時確認為無形資產:

- 完成該軟件產品以使其能使用,在技術上是可行的;
- 管理層有意完成該軟件產品並將之使用;
- 有能力使用該軟件產品;
- 能顯示該軟件產品如何產生可能出現的未來經濟利益;
- 有足夠的技術、財務及其他資源完成研發並使用該軟件產品;及
- 該軟件產品在其研發期內應佔開支能可靠地計量。

資本化為軟件產品一部分的直接應佔成本包括軟件開發僱員成本及適當部分的有關經常開支。

其他不符合該等準則的開發支出於發生時確認為開支。先前確認為開支的開發成本不會在後續期間確認為資產。

2 主要會計政策概要(續)

2.9 非金融資產減值

非金融資產於事件或情況變化表明賬面值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額為資產公允價值減出售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流入(在很大程度上獨立於其他資產或資產組別(現金產生單位)的現金流入)的最低水平歸類。非金融資產如若出現減值，則會於各報告期末檢討其減值撥回的可能性。

2.10 投資及其他金融資產

(a) 分類

本集團將其金融資產分為下列計量類別：

- 其後按公允價值計量的金融資產(計入其他全面收益或計入損益)；及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

分類視實體管理金融資產的業務模式及現金流量合約條款而定。

對於按公允價值計量的資產，收益及虧損將計入損益或其他綜合收益(「其他綜合收益」)。對於債務工具投資，將取決於所持投資的業務模式。對於權益工具投資，將取決於本集團於初步確認時是否已不可撤銷地選擇按公允價值計入其他全面收益(「按公允價值計入其他全面收益」)的方式將股本投資列賬。

當且僅當本集團管理有關資產的業務模式發生變動時，本集團方對債務投資進行重新分類。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

2.10 投資及其他金融資產 (續)

(b) 確認及終止確認

常規購入及出售金融資產於交易日確認，該日為本集團承諾購入或出售資產之日。當從金融資產收取現金流量的權利已到期或已轉讓，且本集團已將所有權的絕大部分風險及報酬轉讓時，終止確認金融資產。

(c) 計量

於初步確認時，本集團按公允價值加（如為並非按公允價值計入損益（「按公允價值計入損益」）的金融資產）收購該金融資產直接應佔的交易成本對金融資產進行計量。按公允價值計入損益的金融資產的交易成本於損益中列為開支。

債務工具

債務工具的后續計量取決於本集團管理該項資產的商業模式及該項資產的現金流量特點。本集團按照以下三種計量方式對債務工具進行分類：

- 以攤銷成本計量：為收取合約現金流量而持有且其現金流量僅支付本金和利息的資產以攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認產生的收益或虧損將直接在損益中予以確認，並連同外匯收益及虧損於「其他（虧損）／收益－淨額」中呈列。減值損失將在損益表中單獨列示。

2 主要會計政策概要(續)

2.10 投資及其他金融資產(續)

(c) 計量(續)

債務工具(續)

- 按公允價值計入其他全面收益：以收取合約現金流量及出售該金融資產為目的而持有且其現金流量僅支付本金和利息的資產，按公允價值計入其他全面收益計量。除於損益中確認減值盈虧、利息收入及匯兌收益及虧損外，賬面值變動計入其他全面收益。當金融資產終止確認時，過往於其他全面收益中確認的累計收益或虧損從權益重新分類至損益，並於「其他(虧損)/收益－淨額」中確認。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入財務收入。匯兌收益及虧損以「其他(虧損)/收益－淨額」列示，減值開支於損益表中單獨列示。
- 按公允價值計入損益：不符合以攤銷成本計量的資產或按公允價值計入其他全面收益的金融資產按公允價值計入損益計量。後續按公允價值計入損益計量的債務投資產生的收益或虧損於損益中確認，並於其產生期間內以淨額列示於「其他(虧損)/收益－淨額」。

權益工具

本集團後續按公允價值計量所有股本投資。倘本集團管理層選擇於其他綜合收益呈列股本投資的公允價值收益及虧損，則終止確認投資後不會將公允價值收益及虧損重新分類至損益。當本集團確立收取股息款項的權利時，該等投資的股息繼續於損益中確認為其他收入。

按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動於損益表內的「其他(虧損)/收益－淨額」(如適用)中確認。按公允價值計入其他全面收益的股本投資的減值虧損(及減值虧損撥回)並無與其他公允價值變動分開呈報。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.11 抵銷金融工具

當本集團目前有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產及負債可互相抵銷，並於綜合財務狀況表中報告其淨額。本集團亦訂立未滿足抵銷標準但仍可於若干情況下抵銷相關金額的安排，例如破產或終止合約。

2.12 金融資產減值

本集團對其按攤銷成本列賬的債務工具相關的預期信貸虧損作出前瞻性評估。所應用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。附註3詳述本集團如何確定信貸風險是否大幅增加。

預期信貸虧損為於金融資產的預計使用年期內信貸虧損的概率加權估計(即所有現金不足金額的現值)。

本集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡易方法評估貿易應收款項，香港財務報告準則第9號規定於初始確認資產時確認整個存續期預期虧損。撥備矩陣乃根據具有類似信貸風險特徵的貿易應收款項於預計使用年期的歷史觀察違約率釐定，並就前瞻性估計作出調整。於各報告日期，更新歷史觀察違約率並分析前瞻性估計的變動情況。

來自第三方及關聯方的其他應收款項的減值按12個月預期信貸虧損或整個存續期的預期信貸虧損計量，視乎信貸風險自初步確認起是否大幅增加。倘若應收款項的信貸風險自初步確認後大幅增加，則減值按整個存續期的預期信貸虧損計量。

2.13 存貨

存貨按成本及可變現淨值二者中的較低者入賬。購買存貨成本於扣除回扣及折扣後釐定。可變現淨值乃在日常業務過程中的估計售價扣除完工的估計成本及進行出售所需的估計成本。

2 主要會計政策概要(續)

2.14 其他資產

其他資產指停車場及按購買它們所產生的成本進行初步確認和計量。其他資產按成本及可變現淨值二者中的較低者入賬。可變現淨值乃出售事項的估計售價扣除完工的估計成本及進行出售所需的估計成本。

出售收益及虧損乃透過比較所得款項與賬面金額而釐定，並於綜合全面收益表中的「其他(虧損)/收益－淨額」內確認。

2.15 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為於日常業務過程中就出售商品或提供服務應收客戶的款項。倘貿易及其他應收款項預計將於一年或以內(或如果時間較長，則於正常的業務運營周期內)收回，則將其歸類為流動資產。否則，呈列為非流動資產。

貿易應收款項初步按無條件之代價金額確認，除非其具有顯著之融資組成部分，此情況下則按公允價值確認。本集團持有貿易應收款項之目的為收取合約現金流量，因此其後按實際利率法以攤銷成本計量。請參閱附註20了解關於本集團貿易應收款項的其他會計資料，及參閱附註3.1了解關於本集團減值政策的說明。

2.16 現金及現金等價物、受限制現金

就於綜合現金流量表中的呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金及存放金融機構的活期存款以及原始到期日於三個月或以內的其他短期高流通性投資(易轉換為已知現金金額且價值變動風險極低)。受到使用限制的銀行存款，列入綜合財務狀況表的「受限制現金」。

2.17 股本

普通股歸類為權益。

發行新股或購股權直接應佔的新增成本在權益中列為所得款項的扣減(扣除稅項)。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.18 貿易及其他應付款項

該等款項為於財政年度末之前向本集團提供的商品及服務相關的未償還負債。貿易及其他應付款項呈列為流動負債，除非付款並非於報告期後12個月內到期。貿易及其他應付款項初步按公允價值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

2.19 借款

借款初步按公允價值確認(扣除已產生的交易成本)。其後借款按攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本)與贖回金額之間的任何差額採用實際利率法於借款期間的損益中確認。倘很可能會提取部分或全部貸款融通，則設立貸款融通時已支付的費用被確認為貸款交易成本。在此情況下，費用遞延直至提取發生為止。倘無任何證據顯示很可能會提取部分或全部融通，則該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款，並在有關融通期間攤銷。

若合約所指定的責任被解除、取消或屆滿，則借款自財務狀況表移除。已消除或轉讓至另一方的金融負債賬面值與已付代價(包括已轉讓的任何非現金資產或所承擔的負債)之間的差額於損益中確認為融資成本。

除非本集團具有無條件權利將負債的結算遞延至報告期後最少12個月，否則借款將被分類為流動負債。

2.20 借款成本

收購、建造或生產合資格資產直接應佔的一般及專用借款成本於完成及預備該資產作其擬定用途或出售所需之時期內撥充資本。合資格資產指需要較長時間方能作擬定用途或出售的資產。

有待用於合資格資產的開支的特定借款暫時投資所賺取的投資收入將從合資格作撥充資本的借款成本扣除。

其他借款成本則在產生期間列作開支。

2 主要會計政策概要(續)

2.21 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免為應就即期應課稅收入按各司法管轄區經歸於暫時性差額及未用稅項虧損之遞延所得稅資產及負債變動調整後的適用所得稅稅率支付的稅項。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據本公司及其附屬公司及聯營公司營運及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅收法律計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下按預期須向稅務機構支付的稅款設定撥備。

(b) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法按資產及負債的稅基與綜合財務報表所呈列賬面值之間產生的暫時差額作出全額撥備。然而，倘遞延所得稅負債因商譽的初步確認而產生，則遞延所得稅負債不予確認。倘遞延所得稅項來自在交易（不包括業務合併）中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損則亦不予列賬。遞延所得稅採用在報告期末前已頒佈或實質上已頒佈，並在相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率（及法律）而釐定。

遞延所得稅資產僅於可能獲得未來應課稅金額以動用暫時差額及虧損的情況下予以確認。

倘出現可依法強制執行的權利抵銷即期所得稅資產及負債，而遞延所得稅結餘與同一稅務機關相關，則可抵銷遞延所得稅資產及負債。倘實體擁有可依法強制執行的權利抵銷及擬定按淨額基準結算，或同時變現該資產及結算該負債，則可抵銷即期所得稅資產及負債。

即期及遞延稅項於損益中確認，但與在其他全面收益或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

2.22 僱員福利

(a) 退休金責任

本集團僅管理定額供款退休金計劃。根據中國相關規則及法規，本集團的中國僱員須參加中國有關省及市政府組織的多項定額供款退休福利計劃，據此，本集團及其中國僱員須每月按僱員薪金的百分比向該等計劃供款。省及市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團無須就其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付責任。該等計劃的資產與本集團資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

本集團向定額供款退休計劃作出的供款在發生時列作開支。

(b) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

本集團於中國的僱員有權參與政府監督的各類住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。本集團每月按僱員薪金的若干百分比向該等基金作出供款，該等基金設有一定上限。本集團就上述基金的責任限於每年的應付供款。對住房公積金、醫療保險及其他社會保險的供款於發生時列作開支。

(c) 離職福利

離職福利應於本集團在正常退休日期前解僱僱員時，或僱員自願接受離職以換取該等福利時支付。本集團於以下日期（以較早者為準）確認離職福利：(a)本集團無法收回提供該等福利之日；及(b)實體確認重組成本屬香港會計準則第37號範圍內並涉及支付離職福利之日。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。於報告期末後逾12個月到期的福利將貼現至其現值。

2 主要會計政策概要(續)

2.22 僱員福利(續)

(d) 短期責任

工資及薪金負債(包括預計將於僱員提供相關服務期間結束後12個月內悉數結算的非金錢福利和累計病假)就截至各報告期末僱員已提供的服務進行確認,並按結算負債時預計將支付的金額計量。該等負債於財務狀況表中呈列為即期僱員福利責任。

僱員可享有的病假及產假於僱員休假時方予確認。

2.23 撥備

當本集團因過往事件擁有當前的法定或推定責任,而履行責任可能需要流出資源,而相關金額能夠可靠估計時,則就合法申索、服務保證及賠償義務確認撥備。概不就未來經營虧損確認撥備。

倘出現多項類似責任,履行責任時導致資源流出的可能性乃經考慮責任整體類別釐定。即使同一責任類別所包含的任何一個項目導致資源流出的可能性不大,仍會確認撥備。

撥備按照於報告期末管理層對履行現時責任所需支出的最佳估計的現值計量。用於釐定現值的貼現率為反映當前市場對貨幣時間值及負債特定風險的評估的稅前利率。因時間推移而增加的撥備確認為利息開支。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.24 收入確認

收入於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認。視合同的條款及適用於合同的法律而定，貨品及服務的控制權可能會隨時間或於某個時間點轉讓。

本集團提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及智慧科技服務。

(a) 物業管理服務

就物業管理服務而言，本集團按月對提供的服務收取固定費用，並將本集團有權收取的金額確認為收入，該金額與已完成履約的價值直接對應。提供物業管理服務的收入在客戶同時收取及消費本集團履約提供的利益時所提供服務的會計期間確認。

至於來自包乾制管理物業的物業管理服務收入，在本集團作為委託人並負責向業主提供物業管理服務的情況下，本集團有權按已收或應收物業管理服務費的價值獲得收益，以及將所有相關的物業管理成本確認為服務成本。

對於以佣金為基礎來管理的物業管理服務收入(如果本集團作為物業擁有人的代理人)，本集團確認佣金，該佣金按物業應收之物業管理費的預定百分比計算。

2 主要會計政策概要(續)

2.24 收入確認(續)

(b) 非業主增值服務

非業主增值服務主要包括：(i)案場服務，主要包括於物業銷售預售階段協助物業開發商展示和營銷彼等物業時提供的訪客接待、場地清潔、秩序維護、維修保養服務；(ii)前介服務，包括於交付前階段向非業主提供清潔、驗房、維修保養等服務，其次於交付後根據相關物業的驗房情況，提供物業開發商要求的維修保養服務；及(iii)顧問及其他服務，包括向物業開發商及物業管理公司就項目規劃及管理以及其他增值服務(例如印刷及文檔服務)提供諮詢服務和(iv)銷售定制化貨物。

本集團與客戶預先商定每項服務的價格，並向客戶發出每月或每季賬單，該賬單根據當月完成的實際服務水平而有所不同。收入於提供增值服務時確認。

就銷售定制化貨物而言，本集團自供應商採購商品並將貨物定制化加工後出售給非業主客戶。貨物銷售於本集團向客戶交付貨物時確認。

(c) 社區增值服務

社區增值服務主要包括：(i)家庭生活服務，主要包括貨物銷售及家居清潔服務；(ii)園區經營服務，主要包括公共區域維護服務(例如建渣清運服務)以及公共資源管理服務(例如公共場所租賃、交付服務及廣告服務)；(iii)家居煥新服務，指家庭裝修服務及拎包入住服務；及(iv)旅居綜合服務，主要包括物業代理服務及旅行社服務。

收入於提供相關社區增值服務時確認。交易付款應於向客戶提供社區增值服務時立即支付。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

2.24 收入確認 (續)

(c) 社區增值服務 (續)

就貨物銷售而言，本集團自供應商採購商品並將貨物出售給業主及企業客戶。貨物銷售於本集團向客戶交付貨物時確認。

本集團擔任業主的銷售代理，提供住宅物業代理服務，向該等業主收取按照合約購買價格計算的佣金。

(d) 智慧科技服務

智慧科技服務主要包括(i)智慧設計服務：指為物業開發商提供有關項目施工的智能功能解決方案及銷售科技產品予業主；(ii)智慧案場服務：指於預售或物業銷售階段為物業開發商提供科技服務；(iii)智慧綜合運營平台服務，包括開發、定制、安裝及維護IBMS(智能建築管理系統)運營平台。

當將智慧科技服務提供給客戶時，確認收入。

如果合同涉及多種服務的銷售，則交易價格將根據其相對獨立的售價分配給每個履約義務。如果無法直接觀察到獨立售價，則根據可觀察信息的可用性，根據預期成本加上利潤或調整後的市場評估方法進行估算。

合同的任何一方履行合同後，本集團都會根據其履約情況與客戶付款之間的關係將該合同作為合同資產或合約負債列在財務狀況表中。

如果客戶支付代價或本集團有權獲得無條件代價，則在本集團向客戶轉讓服務之前，本集團會在收到付款或應收賬款時(兩種情況孰早)將合同作為合約負債呈報。因本集團已收到該客戶的代價(或應支付的代價)，故合同責任是本集團向客戶轉移服務的義務。

當本集團具有無條件收取代價的權力時，將應收款項入賬。如果支付代價前只需要經過一段時間，則收取代價的權力是無條件的。

2 主要會計政策概要(續)

2.25 利息收入

按公允價值計入損益的金融資產的利息收入計入該等資產的公允價值收益／(虧損)淨額。

使用實際利率法計算之按攤銷成本計量的金融資產的利息收入於損益中確認及於綜合全面收益表中呈列為「其他收入」。

持作現金管理用途的金融資產或與資產支持證券(「ABS」)及資產支持票據(「ABN」)安排有關向關聯方貸款所得利息收入被呈列為融資收入。

2.26 租賃

本集團租賃若干物業。租賃合約通常按固定期限為期1至10年作出，但有延期選擇權。租賃條款按單獨基準磋商及包含各種不同條款及條件。租賃協議並不施加任何條款，惟租賃資產不得用作借款的擔保。

租賃確認為使用權資產，並在租賃資產可供本集團使用之日確認相應負債。每筆租賃付款乃分配至負債及融資成本。融資成本於租期內自損益扣除，以計算出各期間負債結餘的固定周期利率。使用權資產乃按資產可使用年期及租期(以較短者為準)以直線法折舊。

租賃產生的資產及負債初步以現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵；
- 基於指數或利率的可變租賃付款；
- 剩餘價值擔保下的本集團預期應付款項；
- 購買選擇的行使價格(倘本集團合理地確定行使該選擇權)；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映本集團行使該選擇權終止租賃)。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.26 租賃(續)

租賃付款採用租賃所隱含的利率(倘該利率可以釐定)，或本集團的增量借款利率予以貼現。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃獎勵；
- 任何初始直接成本；及
- 修復成本。

與租期為12個月或以內的短期租賃及低價值資產租賃相關的款項在租期內以直線法於損益中確認為開支。

2.27 股息分派

就於報告期末或之前已宣派但於報告期末並未分派之任何股息金額(經適當授權及不再由實體酌情決定)作出撥備。

2.28 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利的計算方法是以：

- 本公司擁有人應佔溢利，不包括普通股以外的任何服務權益成本，及
- 除以該財政年度已發行普通股的加權平均數，並根據該年度已發行普通股的紅利成分進行調整(不包括庫存股)。

2 主要會計政策概要(續)

2.28 每股盈利(續)

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整了用於確定每股基本盈利的數字，並考慮到：

- 與潛在攤薄普通股相關的利息和其他融資成本的所得稅後影響，以及
- 假設已轉換所有潛在攤薄普通股，本應發行在外的其他普通股的加權平均數。

2.29 政府補助

當能夠合理地保證政府補助將可收取及本集團符合補助的所有附帶條件時，會把政府補助以其公允價值確認入賬。

與成本有關的政府補助遞延入賬，並於需要匹配擬補償的相關成本期間在綜合全面收益表中確認。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本附註闡述本集團面臨的財務風險及該等風險對本集團未來財務表現的影響。已納入本年度損益資料(如相關)以增加額外內容。

本集團經營活動面臨各種財務風險：市場風險、信貸風險及流動性風險。本集團的整體風險管理計劃集中於金融市場的不可預測性，並尋求將對本集團財務表現的潛在不利影響降至最低。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.1 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣為單位進行，其為集團公司的功能貨幣。外幣交易主要包括收取聯交所主板上市所得款項以及支付專業費用，其主要以港元(「港元」)計值。於2020年12月31日，主要非人民幣資產為以港元計值的現金及現金等價物人民幣5,638,409,000元。人民幣兌換外幣的匯率波動可影響本集團的經營業績。本集團目前並無外幣對沖政策，以及透過密切監控外幣匯率管理其外幣風險。

本集團於報告期末面臨的外幣風險以人民幣呈列如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 港元 人民幣千元	2019年 港元 人民幣千元
現金及現金等價物	<u>5,638,409</u>	<u>—</u>

於損益中確認的外匯淨虧損總額如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計入其他(虧損)/收益的外匯淨虧損	<u>(40,303)</u>	<u>—</u>

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.1 外匯風險(續)

下表呈列人民幣兌相關外幣變動5%的敏感度分析。敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目以及於年末因外幣匯率變動5%而調整其換算。倘人民幣兌相關貨幣升值／貶值5%，對年內利潤的影響如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
人民幣兌港元升值5%	(231,175)	—
人民幣兌港元貶值5%	<u>231,175</u>	<u>—</u>

3.1.2 市場風險

(a) 現金流量及公允價值利率風險

本集團的利率風險主要來自向金科股份及其附屬公司(「金科集團」)提供貸款及借款所產生的利率風險。

截至2020年12月31日，沒有向金科集團提供任何貸款和借款。

截至2019年12月31日，向金科集團提供的貸款及本集團借款均按固定利率(附註31(d)及26)計息，因而本集團面臨公允價值利率風險。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信貸風險

本集團面臨與其貿易應收款項及應收票據以及與其他應收款項及銀行現金存款有關的信貸風險。貿易應收款項及應收票據以及與其他應收款項、現金及現金等價物及受限制現金乃本集團就金融資產所面臨的最大信貸風險。

(a) 銀行現金存款

本集團預期銀行現金存款並無重大信貸風險，因為其大部分存放於國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預期該等對手方不履約將不會造成任何重大虧損。

(b) 貿易應收款項及應收票據

本集團採用簡化方法就香港財務報告準則第9號所規定的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)計提撥備，該方法允許就貿易應收款項使用全期預期虧損撥備。

為計量預期信貸虧損，已根據共同信貸風險特徵及逾期天數將貿易應收款項(除金科集團的貿易應收款項外)進行分組。預期信貸虧損亦納入前瞻性資料。

本集團評估，由於金科集團有強大能力在短期內履行其合約現金流量義務，故金科集團的貿易應收款項預期信貸虧損率較低。本集團認為，金科集團貿易應收款項的預期信貸虧損率極低且認為其信貸風險較低，因此虧損撥備金不大。

本集團評估，應收銀行票據的預期信貸虧損率較低，因為有關銀行為國有或其他中型或大型上市銀行且於近期內有雄厚的實力以履行其合約現金流量責任。本集團評估，應收銀行票據的預期信貸虧損率並不重大及認為其信貸風險較低，因而虧損撥備不大。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信貸風險(續)

(c) 其他應收款項

其他應收款項已根據不同的信用風險特徵整體進行了減值評估。為評估目的，其他應收款項(不包括給供應商的預付款和預付稅款)分類如下：

- 分組1 應從金科集團收回的其他應收款項
- 分組2 應從本公司及金科股份的聯營公司及合營企業收回的其他應收款項
- 分組3 已付履約保證金
- 分組4 除以上提及之外的其他應收款項

本集團於初步確認資產後考慮違約的可能性以及信貸風險是否在各個報告期持續大幅上升。為評估信貸風險是否大幅上升，本集團將資產截至報告日期發生違約的風險與截至初次確認日期的違約風險作對比。本集團考慮可用的可合理支撐評估結論的前瞻性資料。尤其包括以下指標：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 預期會導致借款人償債能力發生顯著變化的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動
- 個別業主或借款人經營業績的實際或預期重大變動
- 借款人預期表現及行為的重大變動，包括借款人於本集團的支付狀況變動及借款人經營業績的變動。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信貸風險(續)

本集團預期信貸虧損模式的假設概要如下：

類別	集團對各類別的界定	確認預期信貸虧損撥備的基準
正常	客戶違約風險甚低，並擁有雄厚實力滿足合約現金流量需求	12個月的預期虧損。對於預期使用年期在12個月之內的資產，預期虧損按其預期使用年期計量
關注	應收款項的信貸風險大幅上升；倘利息及／或本金還款逾期365天，則推定為信貸風險大幅上升	使用年期預期虧損
不良	利息及／或本金還款逾期730天	使用年起預期虧損

本集團通過及時為預期信貸虧損作出適當撥備將其信貸風險入賬。在計算預期信貸虧損率時，本集團考慮各類別應收款項的歷史虧損率並根據宏觀經濟因素的前瞻性資料進行調整。

撥備矩陣的預期信貸虧損率指主要與我們物業管理服務業務相關的貿易應收款項以及其他應收款項(不包括特定性質的應收款項及預付款項)。由於往績記錄期物業管理服務的業務營運、貿易應收款項及其他應收款項的實際虧損率、客戶狀況及前瞻性宏觀經濟數據的相關調整並無重大變動，因此於整個往績記錄期，撥備矩陣的預期信貸虧損率變動並不重大。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信貸風險(續)

截至2020年12月31日以及2019年12月31日，來自非金科集團的貿易應收款項的虧損撥備釐定如下。以下預期信貸虧損亦納入前瞻性資料。

	1年以內	1至2年	2至3年	3至5年	5年以上	合計
於2020年12月31日						
預期虧損率	1%	5%	20%	50%	100%	
總賬面值(人民幣千元)	769,364	40,994	3,989	2,210	29	816,586
虧損撥備(人民幣千元)	<u>7,694</u>	<u>2,049</u>	<u>798</u>	<u>1,105</u>	<u>29</u>	<u>11,675</u>
於2019年12月31日						
預期虧損率	1%	5%	20%	50%	100%	
總賬面值(人民幣千元)	418,067	9,740	2,673	186	20	430,686
虧損撥備(人民幣千元)	<u>4,181</u>	<u>487</u>	<u>535</u>	<u>93</u>	<u>20</u>	<u>5,316</u>

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信貸風險(續)

截至2020年12月31日以及2019年12月31日，其他應收款項的總賬面值和虧損撥備按類別釐定如下：

	於12月31日			
	2020年		2019年	
	總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
分組1	8,312	—	2,854,258	—
分組2	697	1	33,340	33
分組3	376,756	187	17,204	9
分組4	<u>51,080</u>	<u>1,592</u>	<u>63,122</u>	<u>1,990</u>
總額	<u>436,845</u>	<u>1,780</u>	<u>2,967,924</u>	<u>2,032</u>

本集團預計與金科集團的其他應收款項相關的信用風險較低，原因是該等實體擁有雄厚實力在短期滿足其合約現金流量義務。本集團已評估，根據12個月預期信貸虧損方法，該等實體應付款項的預期信貸虧損率微不足道，且認為該等款項具有較低的信貸風險，因此虧損撥備並不重大。本集團估計第1組的預期信貸虧損不重大。

本集團預期應收本公司及金科股份的聯營公司及合營企業的履約擔保及其他應收款項存在一定的信用風險。本集團估計，分組2及分組3的預期信貸虧損率分別為0.1%和0.05%。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信貸風險(續)

本集團估計分組4處於階段1並使用12個月預期信貸虧損方法。截至2020年12月31日以及2019年12月31日，分組4的其他應收款項虧損撥備釐定如下：

	1年以內	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	5年以上	合計
於2020年12月31日							
預期虧損率	1%	5%	20%	49%	64%	100%	
總賬面值(人民幣千元)	47,480	2,314	355	2	-	929	51,080
虧損撥備(人民幣千元)	<u>475</u>	<u>116</u>	<u>71</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>929</u>	<u>1,592</u>

	1年以內	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	5年以上	合計
於2019年12月31日							
預期虧損率	1%	5%	20%	49%	64%	100%	
總賬面值(人民幣千元)	55,654	5,523	516	500	333	596	63,122
虧損撥備(人民幣千元)	<u>557</u>	<u>276</u>	<u>103</u>	<u>245</u>	<u>213</u>	<u>596</u>	<u>1,990</u>

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信貸風險(續)

貿易應收款項及應收票據以及其他應收款項的虧損撥備與該撥備的期初虧損準備對賬如下：

	貿易應收款項 及應收票據 人民幣千元	其他 應收款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	2,799	1,251	4,050
於損益中確認的虧損撥備	3,231	787	4,018
年內沖銷未收回應收款項	(714)	(6)	(720)
	<u>5,316</u>	<u>2,032</u>	<u>7,348</u>
於2019年12月31日	<u>5,316</u>	<u>2,032</u>	<u>7,348</u>
於2020年1月1日	5,316	2,032	7,348
於損益中確認的虧損撥備／(撥回)	8,353	(131)	8,222
年內沖銷未收回應收款項	(1,994)	(121)	(2,115)
	<u>11,675</u>	<u>1,780</u>	<u>13,455</u>
於2020年12月31日	<u>11,675</u>	<u>1,780</u>	<u>13,455</u>

截至2020年12月31日以及2019年12月31日，貿易應收款項及應收票據以及其他應收款項的總賬面值分別為人民幣1,505,348,000元及人民幣3,523,948,000元，為截至各自資產負債表日期的最大信貸虧損風險。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.4 流動性風險

在管理流動性風險時，本集團監控及維持管理層認為屬充足的現金及現金等價物水平，以便為本集團的營運提供資金，並降低現金流量波動產生的影響。

下表根據各報告期末至合約到期日的餘下期間，將本集團的金融負債分析為有關到期日組別。下表所披露之金額為合約未貼現現金流量。

	1年以內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2020年12月31日					
金融負債					
借款	-	-	-	-	-
貿易應付款項及應付票據 以及其他應付款項 (不包括應計工資及 其他應繳稅款)	714,399	-	-	-	714,399
租賃負債(包括利息支出)	2,011	1,682	2,090	276	6,059
	<u>716,410</u>	<u>1,682</u>	<u>2,090</u>	<u>276</u>	<u>720,458</u>

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.4 流動性風險(續)

	1年以內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2019年12月31日					
金融負債					
借款	798,896	345,926	968,222	—	2,113,044
貿易應付款項及應付票據 以及其他應付款項 (不包括應計工資及 其他應繳稅款)	1,253,312	—	—	—	1,253,312
租賃負債(包括利息支出)	<u>1,513</u>	<u>1,235</u>	<u>1,479</u>	<u>—</u>	<u>4,227</u>
	<u>2,053,721</u>	<u>347,161</u>	<u>969,701</u>	<u>—</u>	<u>3,370,583</u>

3.2 資本管理

本集團之資本管理旨在維護本集團持續經營的能力，從而為股東提供回報，為其他持份者帶來利益，並維持理想的資本架構以降低資本成本。

為維持或調整資本架構，本集團可能會調整派付予股東之股息金額、發行新股或出售資產以減少債務。

本集團按資產負債比率基準監控資本。該比率以負債總額除以資產總值計算。

截至2020年12月31日以及2019年12月31日，本集團的資產負債比率如下：

	於12月31日	
	2020年	2019年
資產負債比率	<u>15%</u>	<u>88%</u>

截至2020年12月31日的資產負債比率變動乃主要由於上市發行股票(附註23)。

4 重大會計估計及判斷

本集團對未來作出估計及假設。所得之會計估計就其定義而言很少會與相關實際結果相同。以下為對下一個財政年度之資產與負債賬面值的重大調整構成重大風險之估計及假設之論述。

(a) 應收呆賬準備

本集團基於有關違約風險及預期虧損率的假設作出應收款項準備。基於本集團過往的歷史、現有的市況及於各報告期末的前瞻性估計，本集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時會運用判斷。

如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易應收款項及應收票據以及其他應收款項的賬面值以及呆賬開支。有關所採用的關鍵假設及輸入數據的詳情，請參閱上文的附註3.1.3。

(b) 即期及遞延所得稅

本集團須在中國繳納企業所得稅。在確定稅項撥備金額和繳納相關稅項的時間時，須作出判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算的最終稅項釐定存在不明朗因素。若有關事宜的最終稅項結果與最初記錄的金額不同，則有關差額將會影響作出有關釐定期間的所得稅和遞延所得稅撥備。

在管理層認為未來應課稅利潤可能會用作抵銷可使用暫時差額或稅項虧損時，確認涉及若干暫時差額和稅項虧損的遞延所得稅資產。實際應用結果可能不同。

綜合財務報表附註

5 分部資料

管理層已根據由主要經營決策者審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者為本公司的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

截至2020年12月31日及2019年12月31日止年度，本集團主要在中國提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及智慧科技服務。

截至2020年12月31日及2019年12月31日止年度，所有分部均位於中國且其全部收入均來自中國，該等分部主要向同類客戶提供同類服務。本集團所有經營分部均已整合成一個單一經營分部。

截至2020年12月31日，首次公開募股募集資金中僅剩港幣1,917,002,000元（折合人民幣1,613,425,000元），已臨時存放在本集團在香港的銀行賬戶中。除此之外，本集團所有資產均位於中國大陸。

截至2019年12月31日，所有資產均位於中國。

6 收入

收入主要包括物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及智慧科技服務所得款項。截至2020年12月31日及2019年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
隨時間確認		
— 物業管理服務	2,024,034	1,465,792
— 非業主增值服務	720,396	596,391
— 社區增值服務	174,588	158,139
— 智慧科技服務	47,728	26,871
	<u>2,966,746</u>	<u>2,247,193</u>
於某一時點確認		
— 非業主增值服務	155,686	—
— 社區增值服務	236,512	80,464
	<u>392,198</u>	<u>80,464</u>
	<u><u>3,358,944</u></u>	<u><u>2,327,657</u></u>

6 收入(續)

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入確認的方法		
毛額基準	3,296,588	2,289,181
淨額基準	<u>62,356</u>	<u>38,476</u>
	<u><u>3,358,944</u></u>	<u><u>2,327,657</u></u>

截至2020年12月31日及2019年12月31日止年度，來自金科集團的收入分別佔本集團收入的19%和22%。除金科集團外，本集團還擁有大量客戶，其於往績記錄期於本集團的收入佔比均未達10%或以上。

(a) 合約負債

本集團已確認以下與收入相關的合約負債：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業管理服務	383,379	284,595
社區增值服務	<u>3,396</u>	<u>6,607</u>
	<u><u>386,775</u></u>	<u><u>291,202</u></u>

本公司已確認以下與收益相關的合約負債：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業管理服務	360,197	273,481
社區增值服務	<u>3,396</u>	<u>6,607</u>
	<u><u>363,593</u></u>	<u><u>280,088</u></u>

綜合財務報表附註

6 收入(續)

(a) 合約負債(續)

(i) 合約負債的重大變動

本集團的合約負債主要由尚未提供相關服務時客戶支付的墊款所引致。合約負債的增加乃主要由於業務擴張所致。

(ii) 針對合約負債確認的收入

下表列示於當前報告期間內就結轉合約負債確認的收入。

本集團

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計入年初合約負債餘額的已確認收益		
物業管理服務	284,595	212,925
社區增值服務	6,607	6,535
	<u>291,202</u>	<u>219,460</u>

本公司

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計入年初合約負債餘額的已確認收益		
物業管理服務	273,481	205,255
社區增值服務	6,607	6,535
	<u>280,088</u>	<u>211,790</u>

6 收入(續)

(a) 合約負債(續)

(iii) 未履行的履約義務

就物業管理服務及非業主增值服務而言，本集團每月或每季確認的收入等於有權開立發票的金額，其與本集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。本集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。大部分物業管理服務合約並無固定期限。非業主增值服務合約的期限一般設定為對手方通知本集團不再需要服務時屆滿。

社區增值服務乃於短期內(一般少於一年)提供，本集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。

7 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
向關聯方提供貸款利息收入(附註31(d))	15,281	26,799
政府補助(附註(a))	23,893	20,782
可抵扣增值稅	8,645	4,565
	<u>47,819</u>	<u>52,146</u>

(a) 政府補助主要指地方政府授出的財政補貼。概無有關該等補助的未滿足條件或其他或然事件。

綜合財務報表附註

8 按性質劃分的費用

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
僱員福利費用(附註9)	1,095,121	1,116,144
綠化及清潔費	417,483	305,842
已出售貨物成本	375,277	72,436
安保費用	255,225	78,377
維修成本	131,391	116,828
公用設施費	85,290	43,895
辦公費用	33,922	28,657
原材料	37,462	18,388
差旅及招待費	21,988	18,079
折舊及攤銷費用	14,431	11,712
營業稅及其他徵稅	14,254	11,505
社區活動費用	14,052	14,525
諮詢費	10,560	6,811
銀行手續費	10,024	6,786
調研費用	9,203	3,183
經營租賃付款(附註27)	7,976	7,012
廣告開支	3,664	3,692
核數師酬金		
— 審計服務	1,975	393
— 非審計服務	—	—
聘用成本	968	1,117
其他	60,980	63,008
	<u>2,601,246</u>	<u>1,928,390</u>
銷售成本、銷售及營銷開支以及行政開支總計	<u>2,601,246</u>	<u>1,928,390</u>

9 僱員福利費用

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	949,453	930,958
社會保險費(附註(a))	67,258	112,557
住房福利	28,468	25,346
以股份為基礎的付款	—	—
其他僱員福利(附註(b))	49,942	47,283
	<u>1,095,121</u>	<u>1,116,144</u>

- (a) 本集團中國附屬公司的僱員須參加當地市政府實施和運營的定額供款退休計劃。本集團中國附屬公司向該計劃供款，以便為僱員的退休福利提供資金，供款金額按照當地市政府同意的平均僱員薪金的若干百分比計算。

根據人力資源和社會保障部和地方市政部門出台的政策，受新冠疫情影響，地方當局已陸續落實社會保障救助政策。因此，2020年2月至12月期間的社會保險費用已相應減免。

- (b) 其他僱員福利主要包括餐補、住房津貼及假期。

綜合財務報表附註

9 僱員福利費用(續)

(c) 五名最高薪酬人士

本集團截至2020年12月31日及2019年12月31日止年度五位最高薪酬人士的分析如下：

	人數	
	截至12月31日止年度	
	2020	2019
董事及監事	4	3
非董事及監事最高薪酬人士	1	2
	<u>5</u>	<u>5</u>

截至2020年12月31日及2019年12月31日止年度，上述董事及監事的薪酬已載列於附註35所示之分析內。截至2020年12月31日及2019年12月31日止年度，上述非董事及監事最高薪酬人士的酬金詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元
工資、薪金	988	986
花紅	1,024	1,832
退休金成本	51	63
住房公積金	40	48
其他社會保險	38	47
	<u>2,321</u>	<u>2,976</u>

薪酬處於以下區間內：

	人數	
	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
薪酬範圍(以港元計)		
零至1,000,000港元	—	—
1,000,001港元至1,500,000港元	2	—
1,500,001港元至2,000,000港元	—	2
	<u>2</u>	<u>2</u>

綜合財務報表附註

10 其他(虧損)/收益－淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
匯兌虧損淨額	(40,303)	—
出售附屬公司虧損	(2,457)	—
出售物業、廠房及設備虧損	(157)	(167)
處置其他資產收益	904	1,894
撤銷應付款項	2,701	—
其他	2,043	61
	<u>(37,269)</u>	<u>1,788</u>

11 融資收入/(成本)－淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
融資收入		
銀行存款利息收入	10,262	1,175
向關聯方貸提供款利息收入(附註(a))	75,100	159,556
	<u>85,362</u>	<u>160,731</u>
融資成本		
借款利息開支(附註26)	(76,727)	(159,701)
租賃負債利息開支(附註27)	(261)	(261)
	<u>(76,988)</u>	<u>(159,962)</u>
融資收入/(成本)－淨額	<u>8,374</u>	<u>769</u>

(a) 該利息收入來自收到附註26所述借款所得款項後，墊付予金科股份附屬公司的貸款。

綜合財務報表附註

12 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期所得稅		
– 中國企業所得稅	131,503	76,221
遞延所得稅(附註28)		
– 中國企業所得稅	2,857	(493)
	<u>134,360</u>	<u>75,728</u>

本集團所得稅開支可與綜合全面收益表的除所得稅前溢利對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除所得稅前溢利	<u>767,555</u>	<u>450,112</u>
按適用於各集團實體利潤的實際稅率計算的稅項開支	134,632	75,869
以下各項稅收影響：		
– 不可扣稅開支	610	245
– 超額抵扣的稅務影響	(1,083)	(672)
– 適用於附屬公司稅率變動的影響	<u>201</u>	<u>286</u>
所得稅開支總額	<u>134,360</u>	<u>75,728</u>

截至2020年12月31日和2019年12月31日止年度的實際所得稅稅率為17.5%和16.8%。

本集團就於中國的營運作出的所得稅撥備已根據現行的有關法律、詮釋及慣例，以預估年內應評稅利潤適用稅率計算。

中國的普通企業所得稅稅率為25%。本公司及本集團於中國的大多數附屬公司位於西部城市且於若干年度內享有15%的優惠所得稅稅率。

13 每股盈利

就計算每股基本及攤薄盈利而言，普通股已於2019年1月1日發行及配發，猶如本公司已於當時之前從有限責任公司改制為股份有限公司。詳情載於附註23。

於往績記錄期，每股基本盈利按本公司股東應佔利潤除以普通股的加權平均數計算。

於往績記錄期，本公司並無任何潛在的發行在外普通股。每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	617,594	366,452
普通股的加權平均數(千股)	497,011	455,473
年內本公司擁有人應佔利潤的每股基本及攤薄盈利 (以每股人民幣元列示)	1.24	0.80

綜合財務報表附註

14 附屬公司

於2020年12月31日和2019年12月31日的主要附屬公司列示如下：

公司名稱	註冊成立／建立地點 及日期以及 法律實體類別	註冊／繳足股本	本集團應佔 股本權益		非控股權益 應佔股本權益		主要業務及 營業地點	附註
			2020年	2019年	2020年	2019年		
直接擁有：								
重慶康程航空票務代理有限公司	中國 2013年1月21日 有限公司	人民幣500,000元／ 人民幣500,000元	100%	100%	-	-	重慶票務代理	
重慶金科俊友物業管理有限公司	中國 2013年6月3日 有限公司	人民幣500,000元／ 人民幣500,000元	100%	100%	-	-	重慶的物業管理服務	
重慶金令智慧設備有限公司	中國 2013年6月14日 有限公司	人民幣3,000,000元／ 人民幣3,000,000元	100%	100%	-	-	重慶的技術服務	
重慶睿博資產管理諮詢有限公司	中國 2013年6月14日 有限公司	人民幣10,000,000元／ 人民幣500,000元	不適用	100%	不適用	-	重慶的資產管理服務	(vi)
重慶康程國際旅行社有限公司	中國 2014年8月22日 有限公司	人民幣5,000,000元／ 人民幣5,000,000元	63%	100%	37%	-	重慶的旅行服務	(viii)
鹽城金科詠恒物業服務有限公司	中國 2018年5月9日 有限公司	人民幣10,000,000元／ 人民幣2,000,000元	51%	51%	49%	49%	鹽城的物業管理服務	
重慶市順盛誠勛物業管理有限公司	中國 2011年10月27日 有限公司	人民幣500,000元／ 人民幣50,000元	100%	100%	-	-	重慶的物業管理服務	
德宏華江物業有限公司	中國 2014年4月10日 有限公司	人民幣500,000元／ 人民幣50,000元	51%	51%	49%	49%	芒市的物業管理服務	
無錫市金科匯錦物業管理有限公司	中國 2004年11月24日 有限公司	人民幣3,000,000元／ 人民幣3,000,000元	100%	51%	-	49%	無錫的物業管理服務	(xi)
重慶金科生活服務有限公司	中國 2017年5月8日 有限公司	人民幣100,000,000元／ 人民幣2,000,000元	100%	100%	-	-	重慶的物業管理服務	
重慶金博思教育科技有限公司	中國 2017年9月25日 有限責任公司	人民幣20,000,000元／ 人民幣6,000,000元	60%	60%	40%	40%	重慶的教育服務	
重慶金科新商業管理有限公司	中國 2017年12月29日 有限責任公司	人民幣5,000,000元／ 人民幣5,000,000元	100%	100%	-	-	重慶的物業管理服務	

14 附屬公司(續)

於2020年12月31日和2019年12月31日的主要附屬公司列示如下：(續)

公司名稱	註冊成立／建立地點 及日期以及 法律實體類別	註冊／繳足股本	本集團應佔 股本權益		非控股權益 應佔股本權益		主要業務及 營業地點	附註
			2020年	2019年	2020年	2019年		
湖北金科奧邦物業管理 有限責任公司	中國 2018年4月13日 有限責任公司	人民幣1,000,000元／ 人民幣零元	51%	51%	49%	49%	宜城的物業管理服務	
鄭州盛西源物業服務 有限公司	中國 2018年6月7日 有限責任公司	人民幣1,000,000元／ 人民幣零元	51%	51%	49%	49%	鄭州的物業管理服務	
寶雞金科博華物業服務 有限公司	中國 2018年6月26日 有限責任公司	人民幣1,000,000元／ 人民幣1,000,000元	51%	51%	49%	49%	寶雞的物業管理服務	
貴州金科雲翔物業服務 有限公司	中國 2017年4月11日 有限責任公司	人民幣500,000元／ 人民幣零元	51%	51%	49%	49%	畢節的物業管理服務	
柳州市金科遠道物業服務 有限公司	中國 2018年8月29日 有限責任公司	人民幣2,400,000元／ 人民幣800,000元	70%	70%	30%	30%	柳州的物業管理服務	
重慶金科同雲物業服務 有限公司	中國 2018年7月27日 有限責任公司	人民幣500,000元／ 人民幣零元	51%	51%	49%	49%	重慶的物業管理服務	
山東金科德諾物業服務 有限公司	中國 2018年9月21日 有限責任公司	人民幣5,000,000元／ 人民幣零元	60%	60%	40%	40%	德州的物業管理服務	
銅仁市金科美鄰物業服務 有限公司	中國 2018年10月10日 有限責任公司	人民幣2,000,000元／ 人民幣500,000元	51%	51%	49%	49%	銅仁的物業管理服務	
四川金科鼎恒物業服務 有限公司	中國 2018年10月18日 有限責任公司	人民幣500,000元／ 人民幣零元	100%	51%	-	49%	廣安的物業管理服務 (x)	
貴州金科飛雲物業服務 有限公司	中國 2018年9月18日 有限責任公司	人民幣500,000元／ 人民幣零元	51%	51%	49%	49%	銅仁的物業管理服務	
貴州金科四順物業管理 有限公司	中國 2018年11月2日 有限責任公司	人民幣1,000,000元／ 人民幣零元	51%	51%	49%	49%	興義的物業管理服務	
貴州金科寰宇物業服務 有限公司	中國 2018年9月19日 有限責任公司	人民幣1,000,000元／ 人民幣50,000元	51%	51%	49%	49%	遵義的物業管理服務	
四川金科展創物業服務 有限公司	中國 2018年11月20日 有限責任公司	人民幣1,000,000元／ 人民幣1,000,000元	60%	60%	40%	40%	成都的物業管理服務	

綜合財務報表附註

14 附屬公司(續)

於2020年12月31日和2019年12月31日的主要附屬公司列示如下：(續)

公司名稱	註冊成立／建立地點 及日期以及 法律實體類別	註冊／繳足股本	本集團應佔 股本權益		非控股權益 應佔股本權益		主要業務及 營業地點	附註
			2020年	2019年	2020年	2019年		
重慶金曉心悅餐飲管理 有限公司	中國 2019年3月14日 有限責任公司	人民幣5,000,000元／ 人民幣5,000,000元	100%	100%	-	-	重慶餐飲服務	
德宏金科巨隆物業服務 有限公司	中國 2018年12月13日 有限責任公司	人民幣500,000元／ 人民幣500,000元	51%	51%	49%	49%	芒市的物業管理服務	
鄭州市圃苑金豫物業服務 有限公司	中國 2019年5月10日 有限責任公司	人民幣1,000,000元／ 人民幣零元	100%	60%	-	40%	鄭州的物業管理服務	(iii)
金松商業保理 有限公司	中國 2019年4月4日 有限責任公司	人民幣100,000,000元／ 人民幣50,000,000元	不適用	100%	不適用	-	濟南的保理服務	(ix)
昆明金科潤景物業服務 有限公司	中國 2019年5月20日 有限責任公司	人民幣500,000元／ 人民幣30,000元	51%	51%	49%	49%	昆明的物業管理服務	
雲南金科銀泰物業服務 有限公司	中國 2019年6月6日 有限責任公司	人民幣1,000,000元／ 人民幣265,000元	51%	51%	49%	49%	昆明的物業管理服務	
威海金瀚物業服務 有限公司	中國 2019年5月17日有限 責任公司	人民幣2,000,000元／ 人民幣1,000,000元	51%	51%	49%	49%	威海的物業管理服務	
陝西金科漢家物業服務 有限公司	中國 2019年5月24日 有限責任公司	人民幣3,000,000元／ 人民幣零元	51%	51%	49%	49%	漢中的物業管理服務	
四川省金科融城物業服務 有限公司	中國 2019年3月30日 有限責任公司	人民幣1,000,000元／ 人民幣600,000元	51%	51%	49%	49%	成都的物業管理服務	
大方金科巨人物業服務 有限公司	中國 2019年1月28日 有限責任公司	人民幣1,000,000元／ 人民幣零元	51%	51%	49%	49%	畢節的物業管理服務	
遵義金科福家物業服務 有限公司	中國 2019年4月23日 有限責任公司	人民幣500,000元／ 人民幣零元	51%	51%	49%	49%	遵義的物業管理服務	
貴州金科天晟物業服務 有限責任公司	中國 2019年6月17日 有限責任公司	人民幣1,000,000元／ 人民幣零元	51%	51%	49%	49%	凱里的物業管理服務	
鄭州豐越物業管理 有限公司	中國 2018年6月25日 有限責任公司	人民幣1,000,000元／ 人民幣零元	51%	51%	49%	49%	鄭州的物業管理服務	

綜合財務報表附註

14 附屬公司(續)

於2020年12月31日和2019年12月31日的主要附屬公司列示如下：(續)

公司名稱	註冊成立／建立地點 及日期以及 法律實體類別	註冊／繳足股本	本集團應佔 股本權益		非控股權益 應佔股本權益		主要業務及 營業地點	附註
			2020年	2019年	2020年	2019年		
湖南金科景朝產業 運營管理有限公司	中國 2016年9月14日 有限責任公司	人民幣5,000,000元／ 人民幣5,000,000元	51%	51%	49%	49%	長沙的物業管理服務	
山西金學商務服務 有限公司	中國 2019年10月30日 有限責任公司	人民幣5,000,000元／ 人民幣零元	不適用	51%	不適用	49%	晉中的物業管理服務	(vii)
河北大元金科物業服務 有限公司	中國 2019年10月16日 有限責任公司	人民幣3,000,000元／ 人民幣1,000,000元	65%	65%	35%	35%	滄州的物業管理服務	
重慶金鴻通建築工程項目 管理有限公司	中國 2019年11月5日 有限責任公司	人民幣10,000,000元／ 人民幣10,000,000元	100%	100%	-	-	重慶的建築管理服務	
四川金科祥奧物業服務 有限公司	中國 2019年11月8日 有限責任公司	人民幣3,000,000元／ 人民幣1,800,000元	51%	51%	49%	49%	成都的物業管理服務	
汝州市金科源物業服務 有限公司	中國 2019年11月15日 有限責任公司	人民幣1,000,000元／ 人民幣760,000元	51%	51%	49%	49%	汝州的物業管理服務	
四川金科玫瑰園物業服務 有限公司	中國 2019年10月18日 有限責任公司	人民幣1,000,000元／ 人民幣零元	60%	60%	40%	40%	攀枝花的物業管理服務	
四川金科明悅物業管理 有限公司	中國 2019年9月16日 有限責任公司	人民幣1,000,000元／ 人民幣零元	51%	51%	49%	49%	平昌的物業管理服務	
雲南金西瑞物業服務 有限公司	中國 2019年11月28日 有限責任公司	人民幣1,000,000元／ 人民幣零元	51%	51%	49%	49%	德宏的物業管理服務	
遵義金科佳驛物業服務 有限公司	中國 2019年12月11日 有限責任公司	人民幣2,000,000元／ 人民幣零元	51%	51%	49%	49%	遵義的物業管理服務	
重慶新起點裝飾工程 有限公司	中國 2004年9月21日 有限責任公司	人民幣50,000,000元／ 人民幣50,000,000元	100%	100%	-	-	重慶的裝修服務	
重慶天智慧啟科技 有限公司	中國 2016年10月23日 有限責任公司	人民幣10,000,000元／ 人民幣10,000,000元	100%	100%	-	-	重慶的科技服務	
重慶迪芬藝匯文化創意 有限公司	中國 2016年6月14日 有限責任公司	人民幣5,000,000元／ 人民幣5,000,000元	100%	100%	-	-	重慶的文化管理服務	

綜合財務報表附註

14 附屬公司(續)

於2020年12月31日和2019年12月31日的主要附屬公司列示如下：(續)

公司名稱	註冊成立／建立地點 及日期以及 法律實體類別	註冊／繳足股本	本集團應佔 股本權益		非控股權益 應佔股本權益		主要業務及 營業地點	附註
			2020年	2019年	2020年	2019年		
重慶騰界商貿 有限公司	中國 2016年3月25日 有限責任公司	人民幣10,000,000元／ 人民幣10,000,000	100%	100%	-	-	重慶的交易服務	
山東金科中高物業服務 有限公司	中國 2019年6月25日 有限責任公司	人民幣3,000,000元／ 人民幣零元	51%	51%	49%	49%	泰安的物業管理服務	
安順金科同聚物業服務 有限公司	中國 2018年12月18日 有限責任公司	人民幣500,000元／ 人民幣零元	不適用	51%	不適用	49%	安順的物業管理服務	(iv)
利川狀元谷物業管理 有限公司	中國 2018年11月27日 有限責任公司	人民幣600,000元／ 人民幣零元	100%	不適用	-	不適用	利川的物業管理服務	(i)
貴州金科農陽物業服務 有限公司	中國 2020年1月7日 有限責任公司	人民幣500,000元／ 人民幣零元	51%	不適用	49%	不適用	遵義的物業管理服務	
金科森首(重慶)物業服務 有限公司	中國 2020年1月6日 有限責任公司	人民幣1,000,000元／ 人民幣零元	51%	不適用	49%	不適用	重慶的物業管理服務	
山東金科蘭寶威物業服務 管理有限公司	中國 2020年3月20日 有限責任公司	人民幣5,000,000元／ 人民幣零元	51%	不適用	49%	不適用	臨沂的物業管理服務	
金科金首(重慶)企業服務 有限公司	中國 2020年1月10日 有限責任公司	人民幣1,000,000元／ 人民幣零元	51%	不適用	49%	不適用	重慶的物業管理服務	
夏邑縣金科同創物業服務 有限公司	中國 2020年4月17日 有限責任公司	人民幣1,000,000元／ 人民幣510,000	51%	不適用	49%	不適用	商丘的物業管理服務	
雲南金科馳豐物業管理 有限公司	中國 2020年4月29日 有限責任公司	人民幣1,000,000元／ 人民幣零元	51%	不適用	49%	不適用	蒙自的物業管理服務	
宜都金時代物業服務 有限公司	中國 2020年5月11日 有限責任公司	人民幣1,000,000元／ 人民幣零元	100%	不適用	-	不適用	宜都的物業管理服務	
湖北金科馨園物業管理 有限責任公司	中國 2020年4月29日 有限責任公司	人民幣1,000,000元／ 人民幣零元	51%	不適用	49%	不適用	宜城的物業管理服務	

綜合財務報表附註

14 附屬公司(續)

於2020年12月31日和2019年12月31日的主要附屬公司列示如下：(續)

公司名稱	註冊成立／建立地點 及日期以及 法律實體類別	註冊／繳足股本	本集團應佔 股本權益		非控股權益 應佔股本權益		主要業務及 營業地點	附註
			2020年	2019年	2020年	2019年		
昌都市金科昌達物業服務有限公司	中國 2020年4月29日 有限責任公司	人民幣500,000/ 人民幣零元	51%	不適用	49%	不適用	昌都的物業管理服務	
宜都金麟物業服務有限公司	中國 2020年6月19日 有限責任公司	人民幣1,000,000/ 人民幣零元	100%	不適用	-	不適用	宜都的物業管理服務	
青島金鴻城市服務有限公司	中國 2020年6月15日 有限責任公司	人民幣3,000,000/ 人民幣300,000	51%	不適用	49%	不適用	青島的物業管理服務	
四川金拓物業服務有限公司	中國 2020年5月26日 有限責任公司	人民幣1,000,000/ 人民幣1,000,000	51%	不適用	49%	不適用	成華的物業管理服務	
重慶悅億仁人力資源服務有限公司	中國 2020年7月29日 有限責任公司	人民幣5,000,000/ 人民幣5,000,000	100%	不適用	-	不適用	重慶的人力資源服務	
河南金科尚博物業服務有限公司	中國 2020年7月20日 有限責任公司	人民幣1,000,000/ 人民幣零元	51%	不適用	49%	不適用	洛陽的物業管理服務	
貴州金科永盛物業服務有限責任公司	中國 2020年8月27日 有限責任公司	人民幣500,000/ 人民幣零元	51%	不適用	49%	不適用	望謨的物業管理服務	
西雙版納金智物業服務有限公司	中國 2020年8月14日 有限責任公司	人民幣500,000/ 人民幣零元	51%	不適用	49%	不適用	西雙版納的物業管理服務	
貴州金科勇創物業管理有限公司	中國 2020年7月17日 有限責任公司	人民幣500,000/ 人民幣零元	51%	不適用	49%	不適用	六盤水的物業管理服務	
山東金灝物業服務有限公司	中國 2020年7月13日 有限責任公司	人民幣3,000,000/ 人民幣零元	70%	不適用	30%	不適用	濟南的物業管理服務	
山東金科浩霖停車管理有限公司	中國 2020年7月14日 有限責任公司	人民幣3,000,000/ 人民幣零元	51%	不適用	49%	不適用	濟南的物業管理服務	
長沙金科和悅物業服務有限公司	中國 2020年8月19日 有限責任公司	人民幣1,000,000/ 人民幣200,000	60%	不適用	40%	不適用	瀏陽的物業管理服務	
重慶鑫生悅傳媒有限公司	中國 2020年8月27日 有限責任公司	人民幣5,000,000/ 人民幣2,000,000	100%	不適用	-	不適用	重慶的廣告服務	
三門峽市金科祥龍物業服務有限公司	中國 2020年9月27日 有限責任公司	人民幣1,000,000/ 人民幣510,000	51%	不適用	49%	不適用	三門峽的物業管理服務	

綜合財務報表附註

14 附屬公司(續)

於2020年12月31日和2019年12月31日的主要附屬公司列示如下：(續)

公司名稱	註冊成立/建立地點 及日期以及 法律實體類別	註冊/繳足股本	本集團應佔 股本權益		非控股權益 應佔股本權益		主要業務及 營業地點	附註
			2020年	2019年	2020年	2019年		
金易房(重慶)企業管理 有限公司	中國 2020年9月1日 有限責任公司	人民幣5,000,000/ 人民幣零元	70%	不適用	30%	不適用	重慶的企業管理服務	
河南錦繡金科物業服務 有限公司	中國 2020年9月29日 有限責任公司	人民幣10,000,000/ 人民幣510,000	51%	不適用	49%	不適用	許昌的物業管理服務	
重慶吳生金商務資訊諮詢 有限公司	中國 2020年10月15日 限責任公司	人民幣10,000,000/ 人民幣零元	100%	不適用	-	不適用	重慶的物業管理服務	
金科管家物業服務(青島) 有限公司	中國 2020年11月12日 有限責任公司	人民幣10,000,000/ 人民幣零元	55%	不適用	45%	不適用	青島的物業管理服務	
廣西金科管家智慧物業 服務有限公司	中國 2020年11月26日 有限責任公司	人民幣10,000,000/ 人民幣零元	55%	不適用	45%	不適用	南寧的物業管理服務	
金科寧環(寧夏)智慧 城市運營管理 有限公司	中國 2020年11月13日 有限責任公司	人民幣10,000,000/ 人民幣零元	40%	不適用	60%	不適用	銀川的物業管理服務	(xii)
江西金科宏鼎智能科技 有限公司	中國 2020年9月22日 有限責任公司	人民幣5,000,000/ 人民幣零元	51%	不適用	49%	不適用	南昌的物業管理服務	
四川金商匯物業服務 有限公司	中國 2020年11月18日 有限責任公司	人民幣1,000,000/ 人民幣零元	51%	不適用	49%	不適用	成都的物業管理服務	
重慶金科早安物業服務 有限公司	中國 2020年12月28日 有限責任公司	人民幣600,000/ 人民幣零元	51%	不適用	49%	不適用	重慶的物業管理服務	
重慶星原體育文化傳播 有限公司	中國 2020年12月29日 有限責任公司	人民幣5,000,000/ 人民幣零元	100%	不適用	-	不適用	重慶的文化管理服務	
四川金科鼎睿物業服務 有限公司	中國 2020年12月25日 有限責任公司	人民幣1,000,000/ 人民幣零元	36%	不適用	64%	不適用	德陽的物業管理服務	(xii)
間接擁有： 宜昌市金科商匯商業管理 有限公司	中國 2019年2月13日 有限責任公司	人民幣500,000/ 人民幣零元	不適用	51%	不適用	49%	宜昌的物業管理服務	(ii)

14 附屬公司(續)

於2020年12月31日和2019年12月31日的主要附屬公司列示如下：(續)

公司名稱	註冊成立／建立地點 及日期以及 法律實體類別	註冊／繳足股本	本集團應佔 股本權益		非控股權益 應佔股本權益		主要業務及 營業地點	附註
			2020年	2019年	2020年	2019年		
重慶金螳螂廣告有限公司	中國 2019年3月8日 有限責任公司	人民幣5,000,000/ 人民幣4,000,000	51%	51%	49%	49%	重慶的廣告服務	
湖北金科財智經營管理 有限公司	中國 2019年8月9日 有限責任公司	人民幣1,000,000/ 人民幣零元	60%	60%	40%	40%	營山的物業管理服務	
重慶金科鄉村供應鏈管理 有限公司	中國 2019年10月30日 有限責任公司	人民幣10,000,000/ 人民幣2,560,000	61%	61%	39%	39%	重慶零售業	
重慶金科鼎潤商業管理 有限公司	中國 2019年12月30日 有限責任公司	人民幣1,000,000/ 人民幣零元	不適用	51%	不適用	49%	重慶的物業管理服務	(v)

- (i) 於2020年1月8日，本公司成功收購其於利川狀元谷物業管理有限公司100%的股權。
- (ii) 於2020年3月25日，宜昌市金科商匯商業管理有限公司已註銷。
- (iii) 於2020年5月13日，本公司成功收購圍苑金豫40%的額外股權。
- (iv) 於2020年6月18日，安順金科同聚物業服務有限公司已註銷。
- (v) 於2020年6月22日，重慶金科鼎潤商業管理有限公司已註銷。
- (vi) 於2020年6月28日，本公司成功向第三方實體出售於重慶睿博資產管理諮詢有限公司的100%股權。
- (vii) 於2020年6月28日，本公司成功向關聯方實體出售於山西金學商務服務有限公司51%的股權。
- (viii) 於2020年6月28日，本公司成功向第三方實體出售康程國際37%的股權。
- (ix) 於2020年8月20日，本公司成功出售於金松商業保理有限公司的100%股權。
- (x) 於2020年8月20日，本公司成功收購金科鼎恒49%的額外股權。
- (xi) 於2020年12月18日，本公司成功收購無錫匯錦49%的額外股權。
- (xii) 本公司持有金科寧環(寧夏)智慧城市運營管理有限公司和四川金科鼎睿物業服務有限公司的51%表決權。

綜合財務報表附註

15 物業、廠房及設備

	設備及 機器	汽車	家具	租賃物業 裝修	在建工程	使用權 資產 (附註27)	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2019年12月31日止							
年度							
年初賬面淨值	21,941	1,286	1,083	2,421	2,594	4,947	34,272
添置	6,019	292	10	746	1,889	751	9,707
出售附屬公司	-	-	-	2,302	(2,302)	-	-
出售	(285)	(10)	(10)	-	-	-	(305)
折舊費用	(6,475)	(381)	(334)	(1,433)	-	(1,962)	(10,585)
年末賬面淨值	21,200	1,187	749	4,036	2,181	3,736	33,089
於2019年12月31日							
成本	45,549	2,563	2,195	8,288	2,181	7,325	68,101
累計折舊	(24,349)	(1,376)	(1,446)	(4,252)	-	(3,589)	(35,012)
賬面淨值	21,200	1,187	749	4,036	2,181	3,736	33,089
截至2020年12月31日止							
年度							
年初賬面淨值	21,200	1,187	749	4,036	2,181	3,736	33,089
添置	7,789	768	87	1,751	-	3,204	13,599
出售附屬公司(附註32)	(10)	-	-	-	-	-	(10)
轉至租賃物業裝修	-	-	-	2,181	(2,181)	-	-
出售	(325)	(5)	(3)	-	-	-	(333)
折舊費用	(6,598)	(438)	(261)	(2,631)	-	(2,072)	(12,000)
年末賬面淨值	22,056	1,512	572	5,337	-	4,868	34,345
於2020年12月31日							
成本	50,278	3,227	2,215	12,220	-	10,529	78,469
累計折舊	(28,222)	(1,715)	(1,643)	(6,883)	-	(5,661)	(44,124)
賬面淨值	22,056	1,512	572	5,337	-	4,868	34,345

綜合財務報表附註

15 物業、廠房及設備(續)

折舊費用計入綜合全面收益表以下類別：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銷售成本	6,499	5,576
銷售及營銷開支	7	6
行政開支	5,494	5,003
	<u>12,000</u>	<u>10,585</u>

(a) 截至2020年12月31日及2019年12月31日，並無物業、廠房及設備受到限制或作為負債抵押而予押記。

16 無形資產

	軟件 人民幣千元
截至2019年12月31日止年度	
年初賬面淨值	3,394
添置	2,750
攤銷	(1,127)
年末賬面淨值	<u>5,017</u>
於2019年12月31日	
成本	9,356
累計攤銷	(4,339)
賬面淨值	<u>5,017</u>
截至2020年12月31日止年度	
年初賬面淨值	5,017
添置	7,402
攤銷	(2,431)
年末賬面淨值	<u>9,988</u>
於2020年12月31日	
成本	16,758
累計攤銷	(6,770)
賬面淨值	<u>9,988</u>

綜合財務報表附註

16 無形資產(續)

無形資產攤銷計入綜合全面收益表以下類別：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銷售成本	546	176
銷售及營銷開支	19	—
行政開支	1,866	951
	<u>2,431</u>	<u>1,127</u>

(a) 截至2020年12月31日及2019年12月31日，並無無形資產受到限制或作為負債抵押而予押記。

17 存貨

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
易耗品	10,007	2,018
以供銷售商品	4,312	2,861
原材料	1,936	947
	<u>16,255</u>	<u>5,826</u>

綜合財務報表附註

18 其他資產

本集團及本公司

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
車位	<u>60,602</u>	<u>74,240</u>

本集團在其管理的某些物業中持有少量車位以供最終銷售，而該等車位的銷售並非本集團核心業務的一部分且本集團於未來不擬從事該業務。

19 按類別劃分的金融工具

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
按攤銷成本列賬的金融資產		
貿易應收款項及應收票據及其他應收款項（不包括預付款項） （附註20）	1,491,893	3,516,600
現金及現金等價物（附註21）	6,840,339	333,149
受限制現金（附註22）	<u>364</u>	<u>1,455</u>
	<u>8,332,596</u>	<u>3,851,204</u>
按攤銷成本列賬的金融負債		
借款（附註26）	-	1,830,000
貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項（不包括應計工資及 其他應繳稅項）（附註25）	714,769	1,253,312
租賃負債（附註27）	<u>5,433</u>	<u>3,857</u>
	<u>720,202</u>	<u>3,087,169</u>

綜合財務報表附註

20 貿易應收款項及應收票據及其他應收款項以及預付款項

本集團

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))		
– 關聯方(附註31(d))	294,683	142,130
– 第三方	<u>772,736</u>	<u>413,894</u>
	1,067,419	556,024
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(11,675)</u>	<u>(5,316)</u>
	<u>1,055,744</u>	<u>550,708</u>
應收票據		
– 第三方	<u>1,084</u>	<u>–</u>
其他應收款項		
– 關聯方(附註31(d))	9,009	2,887,598
– 第三方	<u>427,836</u>	<u>80,326</u>
	436,845	2,967,924
減：其他應收款項減值撥備	<u>(1,780)</u>	<u>(2,032)</u>
	<u>435,065</u>	<u>2,965,892</u>
預付款項		
– 第三方	<u>85,569</u>	<u>114,961</u>
預付稅款	<u>3,092</u>	<u>1,316</u>
	1,580,554	3,632,877
減：其他應收款項非流動部分	–	(1,145,000)
預付款項非流動部分	<u>(6,049)</u>	<u>–</u>
貿易應收款項及應收票據及其他應收款項以及預付款項的流動部分	<u><u>1,574,505</u></u>	<u><u>2,487,877</u></u>

綜合財務報表附註

20 貿易應收款項及應收票據及其他應收款項以及預付款項(續)

本公司

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))		
– 附屬公司	207	38
– 關聯方	254,708	132,742
– 第三方	547,901	369,229
	<u>802,816</u>	<u>502,009</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(8,380)	(4,563)
	<u>794,436</u>	<u>497,446</u>
應收票據		
– 第三方	1,084	–
其他應收款項		
– 附屬公司	685,565	141,566
– 關聯方	6,726	2,808,595
– 第三方	67,399	50,416
	<u>759,690</u>	<u>3,000,577</u>
減：其他應收款項減值撥備	(1,158)	(1,380)
	<u>758,532</u>	<u>2,999,197</u>
預付款項		
– 附屬公司	2,695	–
– 第三方	20,205	10,020
	<u>22,900</u>	<u>10,020</u>
預付稅款	1,579	464
	<u>1,578,531</u>	<u>3,507,127</u>
減：其他應收款項非流動部分	–	(1,145,000)
預付款項非流動部分	(5,929)	–
	<u>1,572,602</u>	<u>2,362,127</u>
貿易應收款項及應收票據及其他應收款項以及預付款項的流動部分		

綜合財務報表附註

20 貿易應收款項及應收票據及其他應收款項以及預付款項(續)

(a) 貿易應收款項主要來自按包乾制收取的物業管理服務收入以及非業主增值服務。

物業管理服務收益乃根據相關服務協議的條款收取。住戶應在發出繳款通知後支付到期的物業管理服務的服務收益。

向物業開發商提供增值服務應收款項通常在我們發出結算文件時到期應付。

截至2020年12月31日及2019年12月31日，基於發票日期的貿易應收款項及應收票據的賬齡分析如下：

本集團

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年以內	1,018,542	543,218
1至2年	43,470	9,905
2至3年	4,015	2,695
3至4年	2,395	114
4至5年	52	72
5年以上	29	20
	<u>1,068,503</u>	<u>556,024</u>

本集團採用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法為預期信貸虧損作出撥備。截至2020年12月31日及2019年12月31日，分別對貿易應收款項總額作出人民幣11,675,000元及人民幣5,316,000元的撥備(附註3.1.3)。

綜合財務報表附註

20 貿易應收款項及應收票據及其他應收款項以及預付款項(續)

本公司

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年以內	766,829	491,937
1至2年	33,075	7,961
2至3年	2,054	2,111
3至4年	1,942	—
	<u>803,900</u>	<u>502,009</u>

本公司採用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法為預期信貸虧損作出撥備。截至2020年12月31日及2019年12月31日，分別對貿易應收款項總額作出人民幣8,380,000元及人民幣4,563,000元的撥備。

21 現金及現金等價物

本集團

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行存款及手頭現金(附註(a))		
— 以港元計值	5,638,409	—
— 以人民幣計值	<u>1,201,930</u>	<u>333,149</u>
	<u>6,840,339</u>	<u>333,149</u>

本公司

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行存款及手頭現金(附註(a))		
— 以港元計值	5,638,409	—
— 以人民幣計值	<u>928,905</u>	<u>214,994</u>
	<u>6,567,314</u>	<u>214,994</u>

綜合財務報表附註

21 現金及現金等價物(續)

- (a) 將人民幣結餘兌換為外幣並將此等外幣銀行結餘及現金匯出中國，須遵守中國政府就外匯管制頒佈之相關規則及法規。
- (b) 於2020年12月31日，首次公開發售所得款項餘額分別為6,699,312,000港元(相當於人民幣5,638,409,000元)，其暫時存放於本集團在香港和及中國的銀行賬戶中。

22 受限制現金

受限制現金指附屬公司依據當地政府當局的規定作為旅遊服務履約保證金存放於銀行的現金存款。

23 實收資本／股本

本集團及本公司

	普通股數目	實收 資本／股本 人民幣千元
已發行及繳足		
於2019年12月31日的結餘	不適用	50,000
由儲備轉撥至股本(附註(a))	455,472,500	405,473
擁有人注資(附註(b))	44,527,500	44,527
有關上市的股份發行(附註(c))	152,848,100	152,848
	<u>652,848,100</u>	<u>652,848</u>
於2020年12月31日的結餘	<u>652,848,100</u>	<u>652,848</u>

23 實收資本／股本(續)

- (a) 於2020年5月28日，本公司由有限公司轉制為股份有限公司。經參考本公司於2020年1月31日的資產淨值，本公司向股東發行455,472,500股每股面值人民幣1元的股份。
- (b) 於2020年6月8日，馨信(上海)投資中心(有限合伙)、武漢高瓴智成二期人工智能股權投資基金合伙企業(有限合伙)及北京融匯陽光永晟投資管理中心(有限合伙)與本公司及其股東訂立增資協議，分別以代價人民幣220,090,000元、人民幣107,361,000元及人民幣150,601,000元認購本公司20,500,000股、10,000,000股及14,027,500股股份。於2020年6月12日，本公司股本由人民幣455,472,500元增至人民幣500,000,000元。資本儲備增加乃指資本增加所得款額超過了本公司增加的股本金額人民幣433,525,500元。
- (c) 於2020年11月17日和2020年12月15日，本公司分別發行了132,911,400股和19,936,700股每股面值人民幣1元的H股股票。該等股份的發行價為每股44.7港元，並在聯交所主板上市。發行所得款項總額為6,832,310,000港元(相等於人民幣5,791,393,000元)。扣除包銷費用及相關費用後，發行所得款項淨額為人民幣5,648,855,000元，其中人民幣152,848,000元記錄為股本，人民幣5,496,007,000元記錄為股本溢價(附註24)。

綜合財務報表附註

24 儲備

本集團

			其他儲備	保留盈利	儲備總額
	資本儲備	法定儲備	總額		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日的結餘	52,550	25,000	77,550	187,900	265,450
年內利潤	—	—	—	366,452	366,452
視作向本公司股東分派	(52,550)	—	(52,550)	—	(52,550)
向本公司股東宣派股息	—	—	—	(146,652)	(146,652)
於2019年12月31日的結餘	<u>—</u>	<u>25,000</u>	<u>25,000</u>	<u>407,700</u>	<u>432,700</u>
於2020年1月1日的結餘	—	25,000	25,000	407,700	432,700
年內利潤	—	—	—	617,594	617,594
由儲備轉撥至股本(附註23(a))	19,805	(25,000)	(5,195)	(400,278)	(405,473)
擁有人注資(附註23(b))	433,525	—	433,525	—	433,525
有關上市的股份發行(附註23(c))	5,496,007	—	5,496,007	—	5,496,007
收購一家附屬公司的其他權益 (附註33(a))	(12,222)	—	(12,222)	—	(12,222)
並無變更控制權的附屬公司之 所有權變更(附註33(b))	(827)	—	(827)	—	(827)
撥入法定儲備(附註(a))	—	56,982	56,982	(56,982)	—
於2020年12月31日的結餘	<u>5,936,288</u>	<u>56,982</u>	<u>5,993,270</u>	<u>568,034</u>	<u>6,561,304</u>

- (a) 根據中國的相關規則及法規，中國集團實體須將其根據中國會計規則及法規計算之除稅後利潤之10%轉撥至法定儲備金，直至有關儲備金累計總額達到其註冊資本的50%。法定儲備金僅在經相關部門批准後方可用於抵銷過往年度結轉的虧損或增加各集團實體資本。

綜合財務報表附註

25 貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項

本集團

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))		
— 關聯方(附註31(d))	493	43
— 第三方	270,810	144,196
	<u>271,303</u>	<u>144,239</u>
應收票據		
— 第三方	7,936	8,909
其他應付款項		
— 關聯方(附註31(d))	13,621	738,771
— 第三方	421,539	349,258
	<u>435,160</u>	<u>1,088,029</u>
應計工資	69,849	114,217
其他應繳稅項	49,801	30,880
應付利息	—	12,135
應付股息	370	—
	<u>120,020</u>	<u>157,232</u>
	<u>834,419</u>	<u>1,398,409</u>

綜合財務報表附註

25 貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項(續)

本公司

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))		
– 附屬公司	3,590	–
– 關聯方	452	43
– 第三方	<u>205,727</u>	<u>115,577</u>
	<u>209,769</u>	<u>115,620</u>
應收票據		
– 第三方	<u>7,749</u>	<u>7,519</u>
其他應付款項		
– 附屬公司	82,122	13,244
– 關聯方	6,912	738,668
– 第三方	<u>394,314</u>	<u>319,792</u>
	<u>483,348</u>	<u>1,071,704</u>
應計工資	56,657	104,230
其他應繳稅項	40,443	28,531
應付利息	<u>–</u>	<u>12,135</u>
	<u>97,100</u>	<u>144,896</u>
	<u><u>797,966</u></u>	<u><u>1,339,739</u></u>

截至2020年12月31日及2019年12月31日，貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項的賬面值與其公允價值相若。

綜合財務報表附註

25 貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項(續)

(a) 截至2020年12月31日及2019年12月31日，貿易應付款項及應付票據基於發票日期之賬齡分析如下：

本集團

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年以下	276,206	151,667
1至2年	2,280	573
2至3年	165	564
3年以上	588	344
	<u>279,239</u>	<u>153,148</u>

本公司

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年以下	215,178	122,221
1至2年	1,987	434
2至3年	161	413
3年以上	192	71
	<u>217,518</u>	<u>123,139</u>

綜合財務報表附註

26 借款

本集團及本公司

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非即期	-	1,145,000
即期	-	685,000
	<u>-</u>	<u>1,830,000</u>

截至2020年12月31日及2019年12月31日，本集團及本公司借款的到期情況如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年內	-	685,000
1至2年	-	272,000
2至5年	-	873,000
	<u>-</u>	<u>1,830,000</u>

27 租賃

(a) 於財務狀況表中確認的金額

本集團

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
使用權資產		
— 物業	<u>4,868</u>	<u>3,736</u>
租賃負債		
— 流動	1,748	1,331
— 非流動	<u>3,685</u>	<u>2,526</u>
	<u>5,433</u>	<u>3,857</u>

綜合財務報表附註

27 租賃(續)

(a) 於財務狀況表中確認的金額(續)

本公司

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
使用權資產		
— 物業	<u>3,000</u>	<u>3,198</u>
租賃負債		
— 流動	1,268	1,163
— 非流動	<u>2,062</u>	<u>2,143</u>
	<u><u>3,330</u></u>	<u><u>3,306</u></u>

截至2020年12月31日及2019年12月31日，使用權資產計入本集團及本公司的物業、廠房及設備。

(b) 於綜合全面收益表確認的金額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
折舊費用		
— 物業	<u>2,072</u>	<u>1,962</u>
利息開支(計入融資成本)(附註11)	<u>261</u>	<u>261</u>
短期租賃相關開支(計入銷售成本、銷售及營銷開支及行政開支)(附註8)	<u>7,976</u>	<u>7,012</u>
租賃的現金流出總額	<u><u>9,865</u></u>	<u><u>9,173</u></u>

綜合財務報表附註

27 租賃(續)

(c) 租賃負債的到期情況分析載於下表：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租賃到期情況：		
1年內	2,011	1,513
1至2年	1,682	1,235
2至5年	2,090	1,479
5年以上	276	—
	<hr/>	<hr/>
最低租金支付	6,059	4,227
未來財務支出	(626)	(370)
	<hr/>	<hr/>
租賃負債總額	<u>5,433</u>	<u>3,857</u>
租賃負債的現值如下：		
1年內	1,748	1,331
1至2年	1,512	1,121
2至5年	1,905	1,405
5年以上	268	—
	<hr/>	<hr/>
租賃負債總額	<u>5,433</u>	<u>3,857</u>

28 遞延所得稅

遞延所得稅資產及負債的分析如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 將於12個月後收回的遞延所得稅資產	6,154	8,434
— 將於12個月內收回的遞延所得稅資產	402	703
— 按照抵銷規定抵銷遞延所得稅負債	(1,610)	(1,057)
	<u>4,946</u>	<u>8,080</u>
遞延所得稅負債：		
— 將於12個月後結算的遞延所得稅負債	(1,552)	(1,354)
— 將於12個月內結算的遞延所得稅負債	(734)	(645)
— 按照抵銷規定抵銷遞延所得稅負債	1,610	1,057
	<u>(676)</u>	<u>(942)</u>
	<u>4,270</u>	<u>7,138</u>

綜合財務報表附註

28 遞延所得稅(續)

於往績記錄期，遞延所得稅資產／(負債)(未計及抵銷同一稅務司法權區內的結餘)的變動如下：

	呆賬撥備 人民幣千元	應計費用 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	物業、廠房 及設備賬面 值超過稅基 的部分 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2019年1月1日	694	612	7,216	(1,877)	6,645
於損益計入／(扣除)	593	(557)	579	(122)	493
截至2019年12月31日	<u>1,287</u>	<u>55</u>	<u>7,795</u>	<u>(1,999)</u>	<u>7,138</u>
截至2020年1月1日	1,287	55	7,795	(1,999)	7,138
於損益計入／(扣除)	1,180	(55)	(3,695)	(287)	(2,857)
處置附屬公司(附註32)	(11)	—	—	—	(11)
截至2020年12月31日	<u>2,456</u>	<u>—</u>	<u>4,100</u>	<u>(2,286)</u>	<u>4,270</u>

29 股息

董事會建議派付2020年末股息每股人民幣0.50元，合計人民幣326,424,050元(除稅前)，有關股息須待股東於應屆股東週年大會上批准後，方可作實。該等財務報表並未反映此應付股息。

綜合財務報表附註

30 綜合現金流量表附註

(a) 經營所得現金

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除所得稅前溢利	767,555	450,112
就以下各項作出調整：		
– 物業、廠房及設備折舊(附註15)	12,000	10,585
– 無形資產攤銷(附註16)	2,431	1,127
– 外匯虧損淨額	40,303	–
– 金融資產減值虧損淨額(附註3.1.3)	8,222	4,018
– 出售物業、廠房及設備的虧損(附註10)	157	167
– 出售其他資產的虧損／(收益)(附註10)	(904)	(1,894)
– 融資收入－淨額(附註11)	(8,374)	(769)
– 向關聯方提供貸款利息收入(附註7)	(15,281)	(26,799)
– 出售附屬公司(收益)／虧損(附註10)	2,457	–
– 採用權益法核算的聯營公司和合營企業的淨虧損／(收益)	845	(160)
	<u>809,411</u>	<u>436,387</u>
營運資金變動：		
– 存貨	(10,429)	(955)
– 貿易應收款項及應收票據及其他應收款項以及預付款項	(845,841)	(378,850)
– 合約負債	95,573	71,742
– 貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項	176,879	141,465
– 受限制現金	1,091	(28)
	<u>1,091</u>	<u>(28)</u>
經營所得現金	<u>226,684</u>	<u>269,761</u>

綜合財務報表附註

30 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動所產生的負債對賬如下：

	借款及 應付利息 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	應付股息 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2019年1月1日	2,347,654	5,006	—	2,352,660
現金流量				
— 融資活動流入	—	—	—	—
— 融資活動流出	(665,220)	(2,161)	(146,652)	(814,033)
非現金變動				
— 購置 — 租賃	—	751	—	751
— 已確認的融資開支	159,701	261	—	159,962
— 應計股息支出	—	—	146,652	146,652
截至2019年12月31日	<u>1,842,135</u>	<u>3,857</u>	<u>—</u>	<u>1,845,992</u>
截至2020年1月1日	1,842,135	3,857	—	1,845,992
現金流量				
— 融資活動流入	—	—	—	—
— 融資活動流出	(1,918,862)	(1,889)	(2,828)	(1,923,579)
非現金變動				
— 購置 — 租賃	—	3,204	—	3,204
— 已確認的融資開支	76,727	261	—	76,988
— 應計股息支出	—	—	3,198	3,198
截至2020年12月31日	<u>—</u>	<u>5,433</u>	<u>370</u>	<u>5,803</u>

31 關聯方交易

(a) 名稱以及與關聯方的關係

名稱	關係
金科集團	最終控股公司及其附屬公司
湖南金科房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
五家渠金科房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶金佳禾房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶昆翔譽棠房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶品錦悅房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶西道房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
河南金上百世置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
河南中建錦倫置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
河南中書置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶西聯錦房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
雲南嘉遜房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
鞏義市碧欣置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
駐馬店市碧盛置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
安慶金世祥房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
臨泉縣嘉潤房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
蘭溪中梁龍置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
蘭溪鴻科置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
常州梁悅置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
常州市美科房地產發展有限公司	金科股份的合營／聯營企業

綜合財務報表附註

31 關聯方交易(續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
岳陽縣鼎岳房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
吉安金晨房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
許昌金耀房地產有限公司	金科股份的合營／聯營企業
宿州新城金悅房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
石家莊金科房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
河北國控藍城房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
蘇州天宸房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
常州金科房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
福建希爾頓假日大酒店有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶市金科駿志房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
大連弘坤實業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
石家莊金科天耀房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶美科房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶市碧嘉逸房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
雲南金科鑫海匯置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
常州百俊房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業

31 關聯方交易(續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
南京裕鴻房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
常德市鼎業房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
成都領跑房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶市碧金輝房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶金江聯房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶盛牧房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶美城金房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
衡陽市鼎衡房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
上饒市悅盛房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
宜都交投金緯房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
義烏市聯祥置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
瀋陽駿宇房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
上海瓏竣房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
廣西唐鵬投資有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶金南盛唐房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶金永禾房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
南陽中梁城通置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業

綜合財務報表附註

31 關聯方交易(續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
大連潤馨房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
鄭州新銀科置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
溫州市凱壹置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
大連豐茂置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
樂清市梁品置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶泰駿房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
湖北交投海陸景隨州置業開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶威斯勒建設有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶美宸房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶金嘉美房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
鄭州千上置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
上饒市科頌置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
金松商業保理有限公司	金科股份的合營／聯營企業
北京金科金碧置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
成都辰攀置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
蘇州卓竣房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
蘇州正諾房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業

31 關聯方交易(續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
蘇州驍竣房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶西部消費扶貧產業發展有限公司	金科股份的合營／聯營企業
海安市百俊房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
廣西元善投資有限公司	金科股份的合營／聯營企業
貴港悅桂房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
佛山市金集房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
南寧晴洲房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
台州世茂新里程置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
宿遷市通金弘置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
瀋陽駿瀚房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
泗水金孟泉房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
溫州景容置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶科世金置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶肅品房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
武漢業錦房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
溫州榮耀置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
金科置信集團有限公司	金科股份的合營／聯營企業

綜合財務報表附註

31 關聯方交易(續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
常州天宸房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
玉溪金科駿輝房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
貴州昌薩房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
太倉興裕置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
瀋陽梁銘房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
吉安金頌房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
宿遷梁悅置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶金嘉海房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
嘉善天宸房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
成都市盛部房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
太倉卓潤房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
廣州景譽房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
茂名市茂南區金驍房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
張家港東峻房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
海門港華置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶中梁永昇房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業

31 關聯方交易(續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
天津駿業共創置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
無錫福陽房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
成都國色天鄉旅遊投資有限公司	金科股份的合營／聯營企業
成都雲途旅遊資源開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
成都國色天鄉商業經營管理有限公司	金科股份的合營／聯營企業
成都建灃同環裝飾工程有限公司	金科股份的合營／聯營企業
成都連康投資有限公司	金科股份的合營／聯營企業
成都青羊工業建設發展有限公司	金科股份的合營／聯營企業
成都嘉善商務服務管理有限公司	金科股份的合營／聯營企業
湖北交投金科物業服務有限公司	金科服務的合營／聯營企業
安徽科建物業服務有限公司	金科服務的合營／聯營企業
山西金科太行物業服務有限公司	金科服務的合營／聯營企業
重慶金悅佳教育科技有限公司	金科服務的合營／聯營企業
內江市金宸智慧物業服務有限公司	金科服務的合營／聯營企業
懷仁市城科物業服務有限公司	金科服務的合營／聯營企業

綜合財務報表附註

31 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
提供服務		
— 金科集團	651,113	523,317
— 金科股份的聯營合營企業	113,625	74,536
— 金科服務的聯營合營企業	712	—
	<u>765,450</u>	<u>597,853</u>
購買商品及服務		
— 金科集團	<u>1,888</u>	<u>6,344</u>
租賃開支		
— 金科集團	<u>162</u>	<u>165</u>
向關聯方墊款		
— 金科集團	<u>398,000</u>	<u>1,003,440</u>
關聯方還款		
— 金科集團	<u>2,585,208</u>	<u>1,491,483</u>
向關聯方提供貸款利息收入		
— 金科集團	<u>90,372</u>	<u>186,355</u>

上述所有交易均在本集團業務的正常過程中按交易雙方協定的條款進行。

(c) 主要管理層報酬

本集團的主要策略及經營決策乃由本公司的董事作出，其報酬及薪酬載於附註35。

31 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項		
– 金科集團	250,833	125,338
– 金科股份的聯營合營企業	43,847	16,792
– 金科服務的聯營合營企業	3	–
	<u>294,683</u>	<u>142,130</u>
其他應收款項		
– 金科集團	8,312	2,854,258
– 金科股份的聯營合營企業	20	33,174
– 金科服務的聯營合營企業	677	166
	<u>9,009</u>	<u>2,887,598</u>

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項		
– 金科集團	<u>493</u>	<u>43</u>
其他應付款項		
– 金科集團	13,505	736,716
– 金科股份的聯營合營企業	116	2,055
	<u>13,621</u>	<u>738,771</u>

上述應收／應付關聯方的貿易款項均屬貿易性質，而應收／應付關聯方的其他款項(履約保證金除外)均屬非貿易性質。

截至2020年12月31日及2019年12月31日，應收金科集團的其他款項主要包括向金科集團墊付貸款分別為人民幣零元及人民幣2,237,000,000元，包括墊付予金科股份附屬公司的貸款分別為人民幣零元及人民幣1,830,000,000元。

綜合財務報表附註

31 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘(續)

墊付予金科股份附屬公司的貸款利息及還款期限已在附註26中披露。提供予金科集團的其餘貸款按固定年利率10%計息，並應要求償還。截至2020年12月31日及2019年12月31日止年度，提供予金科集團的其餘貸款之利息收入分別為人民幣15,281,000元和人民幣26,799,000元，在綜合全面收益表中列為「其他收入」(附註7)。

應付關聯方的其他款項是無抵押，免息且按要求償還。

32 出售附屬公司

2020年6月至2020年8月，本公司以代價合計人民幣60,648,000元出售了本公司附屬公司重慶睿博資產管理諮詢有限公司、山西金學商務服務有限公司及金松商業保理有限公司的全部股權(統稱「出售事項」)。

出售事項、所出售與該等附屬公司相關的資產及負債之詳情概述如下：

	人民幣千元
代價	<u>60,648</u>
已出售附屬公司的資產及負債的賬面值	
物業、廠房及設備	10
貿易及其他應收款項	62,709
現金及現金等價物	2,212
遞延所得稅資產	11
貿易及其他應付款項	<u>(1,737)</u>
已出售附屬公司的淨資產賬面總值	63,205
減：非控股權益	<u>(100)</u>
出售已出售附屬公司的淨資產	<u>63,105</u>
出售附屬公司產生的現金淨流出	
收到的現金代價	60,648
減：已出售的現金及現金等價物	<u>(2,212)</u>
	<u><u>58,436</u></u>

出售事項之虧損指代價與所出售資產淨值賬面值之間的差額人民幣2,457,000元已於綜合全面收益表內的「其他(虧損)/收益－淨額」內確認。

33 與非控股權益之交易

(a) 收購附屬公司之額外權益

本公司與鄭州市圃苑物業服務有限公司於2020年5月10日訂立股權轉讓協議，涉及轉讓其於圃苑金豫40%的股權予本公司，無需任何代價。於2020年5月13日，股權轉讓完成。期內，圃苑金豫的所有權權益變動對本公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	人民幣千元
已付予非控股權益的代價	—
已收購非控股權益應佔淨資產賬面值	<u>1,250</u>
在權益中確認的收益	<u>1,250</u>

本公司與廣安市東森物業管理有限公司於2020年7月14日訂立股權轉讓協議，涉及轉讓其於金科鼎恒49%的股權予本公司，代價為人民幣100,000元。於2020年8月20日，股權轉讓完成。期內，金科鼎恒的所有權權益變動對本公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	人民幣千元
已付予非控股權益的代價	100
已收購非控股權益應佔淨資產賬面值	<u>—</u>
在權益中確認的虧損	<u>(100)</u>

綜合財務報表附註

33 與非控股權益之交易(續)

(a) 收購附屬公司之額外權益(續)

本公司與李耀冬先生於2020年10月9日訂立股權轉讓協議，涉及轉讓其於無錫匯錦49%的股權予本公司，代價為人民幣15,360,000元。於2020年12月18日，股權轉讓完成。期內，無錫匯錦的所有權權益變動對本公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	人民幣千元
已付予非控股權益的代價	15,359
已收購非控股權益應佔淨資產賬面值	<u>1,987</u>
在權益中確認的虧損	<u>(13,372)</u>

(b) 並無變更控制權的附屬公司之所有權變更

於2020年5月25日，本公司與北京眾信優遊國際旅行社有限公司(「北京眾信」)及重慶國信國際旅行社有限公司(「重慶國信」)訂立股權轉讓協議，涉及轉讓康程國際20%及17%的股權予北京眾信及重慶國信，代價分別為人民幣1,252,000元及人民幣1,064,200元。於2020年6月28日，股權轉讓完成。

期內，康程國際的所有權權益變動對本公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	人民幣千元
非控股權益應收代價	2,316
已售出非控股權益應佔淨資產賬面值	<u>(3,143)</u>
在權益中確認的虧損	<u>(827)</u>

綜合財務報表附註

34 本公司資產負債表及儲備變動

		於12月31日	
	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		26,281	28,699
無形資產		9,494	4,321
投資附屬公司		143,168	152,745
於聯營公司和合營企業的投資		4,850	160
其他應收款項及預付款項	20	5,929	1,145,000
		<u>189,722</u>	<u>1,330,925</u>
流動資產			
存貨		3,890	2,501
其他資產	18	60,602	74,240
貿易應收款項、應收票據、其他應收款項及預付款項	20	1,572,602	2,362,127
現金及現金等價物	21	6,567,314	214,994
		<u>8,204,408</u>	<u>2,653,862</u>
資產總值		<u><u>8,394,130</u></u>	<u><u>3,984,787</u></u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
實收資本／股本	23	652,848	50,000
其他儲備	(附註(a))	6,006,319	25,000
保留盈利	(附註(a))	509,647	397,089
權益總額		<u>7,168,814</u>	<u>472,089</u>
負債			
非流動負債			
借款	26	–	1,145,000
租賃負債	27	2,062	2,143
遞延所得稅負債		676	942
		<u>2,738</u>	<u>1,148,085</u>
流動負債			
貿易應付款項、應收票據及其他應付款項	25	797,966	1,339,739
借款	26	–	685,000
租賃負債	27	1,268	1,163
合約負債	6(a)	363,593	280,088
即期所得稅負債		59,751	58,623
		<u>1,222,578</u>	<u>2,364,613</u>
負債總額		<u>1,225,316</u>	<u>3,512,698</u>
權益及負債總額		<u><u>8,394,130</u></u>	<u><u>3,984,787</u></u>

綜合財務報表附註

34 本公司資產負債表及儲備變動(續)

(a) 本公司儲備變動

	資本儲備	法定儲備	其他儲備 總額	保留盈利	儲備總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日的結餘	52,550	25,000	77,550	199,948	277,498
年內利潤	—	—	—	343,793	343,793
視作向本公司股東分派	(52,550)	—	(52,550)	—	(52,550)
向本公司股東宣派股息	—	—	—	(146,652)	(146,652)
於2019年12月31日的結餘	<u>—</u>	<u>25,000</u>	<u>25,000</u>	<u>397,089</u>	<u>422,089</u>
於2020年1月1日的結餘	—	25,000	25,000	397,089	422,089
年內利潤	—	—	—	569,818	569,818
由儲備轉撥至股本(附註23(a))	19,805	(25,000)	(5,195)	(400,278)	(405,473)
擁有人注資(附註23(b))	433,525	—	433,525	—	433,525
有關上市的股份發行(附註23(c))	5,496,007	—	5,496,007	—	5,496,007
撥入法定儲備(附註24(a))	—	56,982	56,982	(56,982)	—
於2020年12月31日的結餘	<u>5,949,337</u>	<u>56,982</u>	<u>6,006,319</u>	<u>509,647</u>	<u>6,515,966</u>

35 董事及監事的利益及權益

(a) 董事及監事的薪酬

截至2020年12月31日止年度，本集團向董事及監事支付的薪酬載列如下：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	花紅 人民幣千元	住房津貼 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	其他津貼及 實物福利 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事							
夏紹飛先生(附註(i)(vi))	30	1,159	2,334	24	32	23	3,602
羅傳嵩先生(附註(i)(vi))	30	723	1,256	24	32	23	2,088
徐國富先生(附註(ii)(vi))	30	371	680	13	16	12	1,122
非執行董事							
羅利成先生(附註(iii))	30	-	-	-	-	-	30
梁忠太先生(附註(iii))	30	-	-	-	-	-	30
李楠先生(附註(iii))	30	-	-	-	-	-	30
獨立非執行董事							
曹國華先生(附註(iv))	40	-	-	-	-	-	40
陳志峰先生(附註(iv))	40	-	-	-	-	-	40
袁林女士(附註(iv))	40	-	-	-	-	-	40
監事							
余勇先生(附註(v))	20	622	1,132	24	32	23	1,853
韓翀先生(附註(v))	20	-	-	-	-	-	20
任文娟女士(附註(v))	20	188	165	13	19	14	419
	<u>360</u>	<u>3,063</u>	<u>5,567</u>	<u>98</u>	<u>131</u>	<u>95</u>	<u>9,314</u>

綜合財務報表附註

35 董事及監事的利益及權益(續)

(a) 董事及監事的薪酬(續)

截至2019年12月31日止年度，本集團向董事及監事(在其分別被任命為董事和監事之前，分別擔任高級管理層及僱員期間)支付的薪酬載列如下：

姓名	袍金	薪金	花紅	住房津貼	退休福利 計劃供款	其他津貼及 實物福利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事							
夏紹飛先生(附註(i)(vi))	-	521	1,788	12	16	12	2,349
羅傳嵩先生(附註(i)(vi))	-	355	1,220	12	16	12	1,615
監事							
余勇先生(附註(v))	-	302	1,020	12	16	12	1,362
任文娟女士(附註(v))	-	156	288	12	19	14	489
	<u>-</u>	<u>1,334</u>	<u>4,316</u>	<u>48</u>	<u>67</u>	<u>50</u>	<u>5,815</u>

- (i) 於2014年8月，夏紹飛先生及羅傳嵩先生獲委任為本公司執行董事。
- (ii) 執行董事徐國富先生於2020年5月25日獲委任為本公司董事。
- (iii) 非執行董事羅利成先生、梁忠太先生及李楠先生於2020年5月25日獲委任為本公司董事。
- (iv) 獨立非執行董事曹國華先生、陳志峰先生、袁林女士於2020年10月27日獲委任為金科物業服務的董事。
- (v) 監事余勇先生、韓翀先生及任文娟女士於2020年5月25日獲委任為本公司的監事。
- (vi) 夏紹飛先生、羅傳嵩先生、徐國富先生、羅利成先生、梁忠太先生因向金科集團提供的服務而被授予金科股份的股份獎勵。該等薪酬未被分配至本集團，原因為管理層認為並無合理分配的基準。

35 董事及監事的利益及權益 (續)

(b) 董事的退休福利及離職福利

截至2020年12月31日和2019年12月31日止兩個年度，本集團概無通過本集團運作之定額給付退休金計劃支付予或應付予董事之退休福利，而於往績記錄期並無維持任何董事離職福利。

(c) 就獲得董事服務向第三方提供的代價

於往績記錄期，本公司並無就獲得董事服務向第三方提供任何代價。

(d) 有關向董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關連實體提供的貸款、準貸款及其他交易的資料

於往績記錄期，並無向董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關連實體提供貸款、準貸款及其他交易。

(e) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

於往績記錄期，概無存續由本公司訂立且本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益而與本集團業務相關的重大交易、安排及合約。

36 資產負債表日期後事項

除上文及本報告其他章節披露者外，本公司或本集團無其他重大期後事項。

四年財務概要

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度			
	2020年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)
收入	3,358,944	2,327,657	1,523,886	1,047,041
銷售成本	<u>(2,361,590)</u>	<u>(1,691,979)</u>	<u>(1,133,053)</u>	<u>(766,495)</u>
毛利	997,354	635,678	390,833	280,546
銷售及營銷開支	(1,672)	(3,021)	(3,618)	(1,729)
行政開支	(237,984)	(233,390)	(185,815)	(148,002)
金融資產之減值虧損淨額	(8,222)	(4,018)	(1,007)	(344)
其他收入	47,819	52,146	3,330	3,433
其他收益／(虧損)－淨額	<u>(37,269)</u>	<u>1,948</u>	<u>(597)</u>	<u>37</u>
經營利潤	760,026	449,343	203,126	133,941
融資收入	85,362	160,731	156,188	109,731
融資成本	<u>(76,988)</u>	<u>(159,962)</u>	<u>(161,658)</u>	<u>(107,439)</u>
融資收入／(成本)－淨額	<u>8,374</u>	<u>769</u>	<u>(5,470)</u>	<u>2,292</u>
除所得稅前溢利	767,555	450,112	197,656	136,233
所得稅開支	<u>(134,360)</u>	<u>(75,728)</u>	<u>(33,730)</u>	<u>(22,541)</u>
年內溢利及全面收益總額	<u>633,195</u>	<u>374,384</u>	<u>163,926</u>	<u>113,692</u>
下列各方應佔溢利及全面收益總額：				
－ 本公司擁有人	617,594	366,452	161,776	113,551
－ 非控股權益	<u>15,601</u>	<u>7,932</u>	<u>2,150</u>	<u>141</u>
	<u>633,195</u>	<u>374,384</u>	<u>163,926</u>	<u>113,692</u>
每股盈利(每股以人民幣列示)				
－ 每股基本及攤薄盈利	<u>1.24</u>	<u>0.80</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

四年財務概要

綜合財務狀況表

	截至12月31日			
	2020年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)
資產				
非流動資產	60,178	1,191,346	1,874,993	816,361
流動資產	<u>8,492,065</u>	<u>2,902,547</u>	<u>2,250,525</u>	<u>1,673,608</u>
資產總值	<u><u>8,552,243</u></u>	<u><u>4,093,893</u></u>	<u><u>4,125,518</u></u>	<u><u>2,489,969</u></u>
權益				
本公司擁有人應佔權益	7,214,152	482,700	315,450	250,425
非控股權益	<u>38,311</u>	<u>22,295</u>	<u>10,477</u>	<u>4,622</u>
權益總額	<u><u>7,252,463</u></u>	<u><u>504,995</u></u>	<u><u>325,927</u></u>	<u><u>255,047</u></u>
負債				
非流動負債	4,361	1,148,468	1,833,980	781,375
流動負債	<u>1,295,419</u>	<u>2,440,430</u>	<u>1,965,611</u>	<u>1,453,547</u>
負債總額	<u><u>1,299,780</u></u>	<u><u>3,588,898</u></u>	<u><u>3,799,591</u></u>	<u><u>2,234,922</u></u>
權益及負債總額	<u><u>8,552,243</u></u>	<u><u>4,093,893</u></u>	<u><u>4,125,518</u></u>	<u><u>2,489,969</u></u>

詞彙及釋義

於本年報內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「2017年員工持股計劃」	指	金科股份於2017年1月批准的員工持股計劃
「2020年股東週年大會」	指	本公司將於2021年5月25日（星期二）召開及舉行的2020年股東週年大會
「2020年員工持股計劃」	指	本公司於2020年4月7日採納的員工持股計劃
「公司章程」或「章程」	指	本公司的公司章程
「審核委員會」	指	董事會轄下審核委員會
「董事會」	指	董事會
「中國」	指	中華人民共和國
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「本公司」	指	金科智慧服務集團股份有限公司，一家於2000年7月18日在中華人民共和國成立的有限責任公司並於2020年5月28日轉制為股份有限公司，其H股於聯交所主板上市（股份代號：9666）
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，除文義另有所指外，指金科股份
「不競爭契據」	指	控股股東以本公司為受益人簽署的日期為2020年10月29日的不競爭契據，有關詳情載於招股章程「與控股股東的關係 – 不競爭契據」
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，相關股份乃以人民幣認購及繳足
「末期股息」	指	董事會就截至2020年12月31日止年度建議的末期股息每股股份人民幣0.5元（稅前）
「建築面積」	指	建築面積

詞彙及釋義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股證券登記處」	指	卓佳證券登記有限公司
「H股」	指	本公司普通股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，其以港元認購和買賣並在聯交所主板上市
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本公司或其附屬公司的任何董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人（定義見上市規則）概無關連（定義見上市規則）的個人或公司
「金科股份」	指	金科地產集團股份有限公司，一家於1994年3月29日在中國成立的股份有限責任公司，於深圳證券交易所上市（股份代號：000656.SZ）並為控股股東
「金科集團」	指	金科股份及其附屬公司（不包括本集團）
「上市」	指	H股於聯交所主板上市
「上市日期」	指	2020年11月17日，H股於主板首次開始買賣之日
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「提名委員會」	指	董事會轄下提名委員會
「超額配股權」	指	如招股章程所披露，本公司就本公司全球發售授出的購股權，以額外配發及發行最多19,936,700股H股
「招股章程」	指	本公司日期為2020年11月5日的招股章程

詞彙及釋義

「薪酬委員會」	指	董事會轄下薪酬委員會
「人民幣」	指	中華人民共和國法定貨幣
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的股份，包括內資股及H股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「監事」	指	本公司監事
「監事會」	指	本公司監事會
「平方米」	指	平方米
「美國」	指	美利堅合眾國
「本年度」	指	截至2020年12月31日止年度
「%」	指	百分比

JINKE 金科服务
美 好 你 的 生 活